

**Commune de Sprimont**

**Règlement communal  
d'urbanisme**

Avril 2005

---

Centre d'Etudes en Aménagement du Territoire – CREAT-UCL

---



**Commune de Sprimont**

# **Règlement communal d'urbanisme**

**Ont participé à cette étude :  
P. Govaerts, R. Hagelstein, N. Martin, J.-F. Paquay**

Avril 2005

---

Centre d'Etudes en Aménagement du Territoire – CREAT-UCL

---

## TABLE DES MATIERES

---

Introduction	4
Contexte réglementaire	4
Le règlement communal d'urbanisme et le schéma de structure	4
Un règlement communal d'urbanisme différencié	5
La carte des aires et des sous-aires différenciées	6
Recommandations relatives aux bâtiments à caractère exceptionnel	7
Champ d'application	8
<b>Dispositions communes à toutes les aires différenciées du territoire communal</b>	<b>10</b>
Définitions relatives aux bâtiments	10
Définitions relatives aux voiries et aux espaces publics	13
Prescriptions applicables à toutes les aires et sous-aires différenciées	14
<i>Des bâtiments</i>	14
Contrôle de l'implantation et des niveaux	14
Dépôt d'échantillons et/ou d'une description technique	14
14	
Mesures de protection esthétique	14
Assainissement	15
Citernes	16
Parcage des véhicules	16
Clôture des parcelles constructibles à front de l'espace public	16
Enseignes, dispositifs de publicité, tentes solaires et marquises	18
Antennes	18
<i>Des voiries et des espaces publics</i>	19
Conception et aménagement des voiries et des espaces publics	19
Gabarits	19
Traitement du sol	21
Revêtements	22
Parcage des véhicules	23
Mobilier public	23
Plantations	24
Conduites, câbles et canalisations	24
<b>Dispositions relatives aux bâtiments des aires et sous-aires différenciées</b>	<b>25</b>
1. Aire différenciée d'habitat	25
<i>Définitions</i>	25
1/1 <i>Sous aire d'habitat en ordre continu et semi-continu à caractère dense</i>	26
Caractéristiques et options urbanistiques	26
Implantation	27
Hauteur	31
Toitures	31
Matériaux d'élévation	33
Matériaux de couverture	35
Baies et ouvertures	36
1/2 <i>Sous-aire d'habitat en ordre continu et semi-continu à caractère villageois</i>	38
Caractéristiques et options urbanistiques	38

Implantation	39
Hauteur	43
Toitures	44
Matériaux d'élévation	46
Matériaux de couverture	49
Baies et ouvertures	50
<i>1/3 Sous-aire d'habitat groupé</i>	52
Caractéristiques et options urbanistiques	52
Implantation	52
Hauteur	55
Toitures	55
Matériaux d'élévation	56
Matériaux de couverture	58
Baies et ouvertures	58
<i>1/4 Sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère résidentiel</i>	60
Caractéristiques et options urbanistiques	60
Implantation	61
Hauteur	65
Toitures	66
Matériaux d'élévation	67
Matériaux de couverture	69
Baies et ouvertures	70
<i>1/5 Sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère mixte</i>	72
Caractéristiques et options urbanistiques	72
Implantation	73
Hauteur	77
Toitures	78
Matériaux d'élévation	79
Matériaux de couverture	81
Baies et ouvertures	82
<b>2. Aire différenciée de loisirs</b>	<b>83</b>
<i>2/1 Sous-aire différenciée de loisirs de Gomzé, du Grand Bru et du Tultay (partie ouest)</i>	83
Caractéristiques et options urbanistiques	83
Implantation	83
Hauteur	87
Toitures	87
Matériaux d'élévation	88
Matériaux de couverture	90
Baies et ouvertures	91
<i>2/2 Sous-aire différenciée de loisirs du Tultay (partie est), de Plain de Fagne et d'Adzeux</i>	92
Caractéristiques et options urbanistiques	92
Implantation	92
Hauteur	96
Toitures	96
Matériaux d'élévation	97
Matériaux de couverture	99
Baies et ouvertures	100

3. Aire différenciée d'activités économiques	101
Caractéristiques et options urbanistiques	101
Implantation	101
Hauteur	104
Toitures	105
Matériaux d'élévation	106
Matériaux de couverture	108
Baies et ouvertures	109
4. Aire différenciée d'équipements communautaires	110
Caractéristiques et options urbanistiques	110
Implantation	110
Hauteur	113
Toitures	113
Matériaux d'élévation	115
Matériaux de couverture	116
Baies et ouvertures	117
5. Aire différenciée rurale	119
Caractéristiques et options urbanistiques	119
Implantation	119
Hauteur	123
Toitures	123
Matériaux d'élévation	125
Matériaux de couverture	126
Baies et ouvertures	127

## INTRODUCTION

---

### CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'article 107 par.1 du Code wallon de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire prévoit que le Collège des bourgmestre et échevins puisse délivrer les permis d'urbanisme<sup>1</sup> et de lotir sans avis préalable du fonctionnaire délégué à condition qu'il existe notamment un règlement communal d'urbanisme en vigueur sur l'ensemble du territoire communal.

L'article 78 du Code wallon définit le contenu du règlement communal d'urbanisme. Il complète les règlements régionaux d'urbanisme édictés par la Région wallonne et contient pour l'ensemble du territoire communal et éventuellement selon les aires différenciées dont il fixe les limites :

- *en ce qui concerne tant les bâtiments principaux que secondaires,*  
les prescriptions relatives à l'implantation, à la hauteur et aux pentes de toitures, aux matériaux d'élévation et de couverture, ainsi qu'aux baies et aux ouvertures;
- *en ce qui concerne la voirie et les espaces publics,*  
les prescriptions relatives au gabarit, au mode de revêtement, au traitement du sol, au mobilier urbain, aux plantations, au parcage des véhicules, aux enseignes et procédés de publicité ainsi qu'aux conduites, câbles et canalisations.

Il peut en outre contenir toute autre indication complémentaire prévue à l'article 76.

Ces dernières prescriptions peuvent concerner les constructions et les installations au-dessus et en dessous du sol, les enseignes, les dispositifs de publicité et d'affichage, les antennes, les canalisations, les clôtures, les dépôts, les plantations, les modifications du relief du sol et l'aménagement d'emplacements destinés à la circulation et au parcage des voitures en dehors de la voie publique.

Elles respectent les prescriptions imposées en matière de grande voirie et elles ne peuvent déroger aux règlements généraux d'urbanisme applicables sur tout ou sur une partie du territoire de la commune.

Le règlement communal d'urbanisme est approuvé par le Gouvernement et ses prescriptions ont force obligatoire.

### LE REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ET LE SCHEMA DE STRUCTURE

La commune de Sprimont étant principalement composée de campagnes, de bois, de villages et de hameaux, le présent règlement vise à renforcer le caractère rural traditionnel des noyaux d'habitat, ainsi que des voiries et des espaces publics de l'entité.

Ce principe fondamental s'inscrit dans les options et directives que la commune s'est définies dans son schéma de structure.

La commune désire gérer son territoire (option I.2) tant pour favoriser la convivialité et faciliter l'intégration des nouveaux habitants (option I.3) que pour *conserver au cadre de vie un caractère rural dominant* (option I.4).

Elle souhaite structurer les sites d'habitat (option II.1) et le mode de localisation des activités commerciales et de service (option II.2) *en recherchant une intégration systématique des nouvelles constructions dans les noyaux bâtis ou dans le paysage* (option II.3).

---

<sup>1</sup> Anciennement dénommé « permis de bâtir ».

Ceci se traduira notamment :

- en évitant la dispersion de l'habitat (option I.2 directive 1);
- en préservant l'identité et l'âme des villages et des hameaux et en limitant l'urbanisation en ruban le long des routes de liaison entre les villages (option I.3 directive 5);
- en créant ou en aménageant des lieux de référence ou lieux repères qui joueront un rôle symbolique ou qui pourront faire l'objet d'usages et d'appropriations permettant aux habitants de développer un sentiment d'appartenance (option II.1);
- en encourageant l'intégration des surfaces commerciales dans les zones d'habitat (option II.2 directive 1);
- en attachant une attention particulière aux caractéristiques du bâti traditionnel dans les noyaux anciens : les volumes, les proportions entre les pleins et les vides, les pentes de toiture et les teintes ainsi que le mode d'implantation du bâti par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines (option II.3 directive 1);
- en évitant l'implantation des nouvelles constructions en ligne de crête (option II.3 directive 4);
- en utilisant les plantations comme élément de valorisation et/ou de composition des sites d'habitat (option II.4);
- en visant le développement d'un tissu social et donc les relations entre les habitants lors de la création de tout nouveau lotissement (option II.4) notamment en encourageant les implantations groupées (option II.4 directive 2).

Le schéma de structure établit une hiérarchie des voies de communications dans la commune (option VI.1). Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les caractéristiques spécifiques auxquelles doit répondre chaque niveau hiérarchique du réseau régional et communal.

On sera particulièrement attentif :

- aux études d'ensemble des traversées d'agglomérations (option VI.1 directive 4);
- au marquage des entrées des villages et des hameaux (option VI.3 directive 4);
- à l'aménagement de trottoirs ou d'accotements le long des voies carrossables (option VI.3 directive 5);
- aux abords des écoles (option VI.3 directive 6);
- à la localisation des passages pour piétons (option VI.3 directive 7);
- à l'adoption de mesures encourageant la circulation des cyclistes (option VI.3).

## **UN REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME DIFFERENCIE**

Le règlement communal s'articule sur la différenciation du territoire communal en aires présentant des aspects formels divers (morphologie ou typologie architecturale), issus notamment des caractéristiques des lieux. Ces aires sont cartographiées.

Le principe de base du présent règlement part du constat suivant : Sprimont ne présente pas de caractéristiques homogènes dans ses différents noyaux d'habitat.

- Les centres des bourgs et des villages ont conservé des qualités architecturales et urbanistiques qui méritent que l'on porte une attention particulière à leur maintien et à leur renforcement.
- Les ensembles d'habitat groupé (logements sociaux) comportent des caractéristiques urbanistiques et architecturales dont il faut conserver l'homogénéité.
- Les extensions d'agglomérations en dehors des centres et les ensembles d'habitat de type lotissement ou parc résidentiel présentent souvent une grande diversité sur les plans architectural et urbanistique, ce qui engendre un tissu bâti hybride et peu structuré. Il faut tendre vers une plus grande unité dans ces zones et en harmoniser le développement.
- Les zones de loisirs offrent des situations très différentes qu'il importe de structurer afin d'y assurer une certaine cohérence interne et avec les éléments environnants.
- Les zones d'activités économiques - artisanat, services - et d'équipements communautaires peuvent comporter des bâtiments de grande taille et marquer le paysage. Le règlement cherche à harmoniser



le développement de ces zones avec l'environnement villageois et campagnard. Il en va de même pour les zones d'activités économiques d'extraction.

- La zone rurale, agricole et forestière, est une zone dont il faut protéger le caractère paysager.

Il en résulte que le règlement communal d'urbanisme doit définir des règles adaptées au contexte qui soient en rapport avec la diversité des sites mais aussi avec les destinations définies par le plan de secteur.

C'est pourquoi cinq aires différenciées ont été respectivement fixées pour :

- l'habitat,
- les loisirs,
- les activités économiques,
- les équipements communautaires,
- la zone rurale.

Ainsi, l'aire différenciée d'habitat présente les sous-aires suivantes :

- sous-aire d'habitat en ordre continu et semi-continu à caractère dense,
- sous-aire d'habitat en ordre continu et semi-continu à caractère villageois,
- sous-aire d'habitat groupé,
- sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère résidentiel,
- sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère mixte.

L'aire différenciée de loisirs comporte les sous-aires suivantes :

- sous-aire de loisirs de Gomzé, du Grand Bru et du Tultay (partie ouest),
- sous-aire de loisirs du Tultay (partie est), de Plain de Fagne et d'Adzeux.

En outre, on dénombre onze zones d'aménagement différé du plan de secteur dans la commune :

- l'espace intérieur de la zone d'habitat à caractère rural de Dolembreux délimitée par les rues de Méry, Moncay, d'Esneux et Jean Doinet;
- la zone située entre Fays et Chaply, au nord de la route reliant ces deux noyaux d'habitat;
- la zone située au nord du complexe sportif du Grand Bru;
- la zone située au sud-ouest de ce même complexe;
- la partie centrale de l'îlot formé par la N30 et les rues des Biolettes et du Néronry entre Hornay et Noidré;
- la zone à flanc de colline située au-dessus de la gare de Rivage;
- la zone située à l'est de la rue de la Croix Henrard;
- la zone en triangle localisée entre la rue de China et la rue de la Gendarmerie à Louveigné;
- la partie centrale de l'îlot formé par les rues des Douze Hommes, de Banneux et la Voie Mihet à Banneux;
- la zone boisée à l'est de la rue des Douze Hommes à Banneux;
- la zone de « Plain de Fagne » au sud du complexe marial de Banneux-Apparitions.

Ces périmètres sont caractérisés par la présence ponctuelle voire l'absence de bâti. Ils constituent des réserves d'urbanisation dont l'affectation sera définie ultérieurement, dans le cadre de l'élaboration d'un programme communal déterminant l'ordre de priorité de la mise en œuvre des zones d'aménagement différé et de plans communaux d'aménagement pour chacune d'elles. Pour la détermination des règles d'urbanisme, on considérera que les zones d'aménagement différé se fondent dans les différentes aires avoisinantes selon un zonage défini sur la carte des aires et sous-aires différenciées.

## **LA CARTE DES AIRES ET SOUS-AIRES DIFFERENCIÉES**

Outre les présentes prescriptions écrites, le règlement communal d'urbanisme comprend le plan des aires et des sous-aires différenciées dressé à l'échelle du 1/10000°. Pour toute demande de permis, il y a lieu de se référer à cette carte pour déterminer les prescriptions générales et particulières qui s'appliquent.

## RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX BATIMENTS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Pour tout projet de construction d'un bâtiment de caractère exceptionnel (localisation, affectation, dimension...), on invitera le maître de l'ouvrage à prendre contact avec la commune dès le stade de l'avant-projet.

Ce sera notamment le cas :

- pour tout projet de construction à implanter en contre-haut ou en contrebas de la voirie, c'est-à-dire si le niveau moyen de la zone d'implantation est surélevé ou surbaissée d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la voirie ;
- pour un projet de bâtiment d'exploitation agricole en dehors de l'aire différenciée rurale ;
- pour tout projet de bâtiment de grande dimension, c'est-à-dire quand :
  - la superficie au sol du volume principal<sup>2</sup> est supérieure à 500 m<sup>2</sup>,
  - la superficie au sol du ou des volumes annexes non complémentaires<sup>3</sup> est supérieure à 500 m<sup>2</sup>,
  - la profondeur du ou des volumes annexes non complémentaires excède 25 mètres.

---

<sup>2</sup> Voir définition page 10

<sup>3</sup> Voir définition page 11

## CHAMP D'APPLICATION

---

Nonobstant l'application des prescriptions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, notamment :

- des articles 76 et 77 traitant des règlements régionaux d'urbanisme édictés par la Région wallonne,
- des articles 84 à 88 traitant du permis d'urbanisme,
- des articles 89 à 106 traitant du permis de lotir,
- des articles 406 à 413 traitant de l'isolation thermique et de la ventilation des bâtiments,
- des articles 414 à 416 traitant du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite,

nonobstant le respect :

- des plans d'alignement en vigueur,
- des plans communaux d'aménagement en vigueur,
- d'un permis de lotir dûment autorisé et non périmé,

le présent règlement communal d'urbanisme est d'application tant à l'ensemble du territoire communal qu'à certaines aires différenciées.

Les aires différenciées sont des parties du territoire communal qui se distinguent et se différencient entre elles par leurs aspects formels (morphologie ou typologie architecturale).

### Aires et sous-aires différenciées

#### *Aires différenciées*

Est définie comme **aire différenciée**, une partie du territoire communal délimitée par un périmètre et à laquelle est applicable une réglementation particulière définie ci-après.

Les aires différenciées sont répertoriées par un premier chiffre repris sur la carte des aires différenciées et dans le règlement d'urbanisme. On distingue cinq aires différenciées :

- 1 Aire différenciée d'habitat
- 2 Aire différenciée de loisirs
- 3 Aire différenciée d'activités économiques
- 4 Aire différenciée d'équipements communautaires
- 5 Aire différenciée rurale.

#### *Sous-aires différenciées d'habitat*

Est définie comme **sous-aire différenciée d'habitat**, une partie de l'aire différenciée d'habitat, délimitée par un périmètre et à laquelle est applicable une réglementation particulière définie ci-après.

Les sous-aires sont répertoriées par un second chiffre repris sur la carte des aires différenciées et dans le règlement d'urbanisme. On distingue cinq types de sous-aires différenciées d'habitat :

- 1/1 Sous-aire d'habitat en ordre continu et semi-continu à caractère dense,
- 1/2 Sous-aire d'habitat en ordre continu et semi-continu à caractère villageois,
- 1/3 Sous-aire d'habitat groupé,
- 1/4 Sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère résidentiel,
- 1/5 Sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère mixte.

### ***Sous-aires différenciées de loisirs***

Est définie comme **sous-aire différenciée de loisirs**, une partie de l'aire différenciée de loisirs, délimitée par un périmètre et à laquelle est applicable une réglementation particulière définie ci-après.

Les sous-aires sont répertoriées par un second chiffre repris sur la carte des aires différenciées et dans le règlement d'urbanisme. On distingue deux types de sous-aires différenciées de loisirs :

- 2/1** Sous-aire de loisirs de Gomzé, du Grand Bru et du Tultay (partie ouest),
- 2/2** Sous-aire de loisirs du Tultay (partie est), de Plain de Fagne et d'Adzeux.

### **Mesures diverses**

#### ***Dérogation***

En cas d'application de l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, un permis d'urbanisme peut être octroyé à titre exceptionnel en dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme que sur proposition motivée du Collège des bourgmestre et échevins, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

La demande de dérogation est soumise à des mesures particulières de publicité déterminées par le Code wallon.

La dérogation n'a pas de portée générale; elle est limitée à une seule demande de permis d'urbanisme.

#### ***Sanctions***

Toute infraction au présent règlement est passible de sanctions prévues aux articles 153 et suivants du Code wallon portant sur des peines d'emprisonnement, sur des amendes, sur la remise en état des lieux, sur la cessation de l'utilisation abusive, sur l'exécution d'ouvrages, sur l'exécution de travaux d'aménagement et/ou sur le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction.

# DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES AIRES DIFFERENCIIEES DU TERRITOIRE COMMUNAL

## DEFINITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS

---

### **Implantation, implantation en lot de fond et en seconde zone de construction**

- On entend par implantation, le tracé au sol de la localisation d'une construction par rapport aux limites voisines.
- On entend par implantation en lot de fond, toute implantation d'une ou plusieurs constructions sur une parcelle, résultant d'une division ou d'un lotissement et localisée à l'arrière d'une parcelle située en bordure d'une voirie équipée, la parcelle arrière étant rendue accessible par la création d'une voie d'accès.
- On entend par implantation en seconde zone de construction toute implantation d'une ou plusieurs habitations ou annexes non complémentaires à l'habitation, située sur une même parcelle et localisée à l'arrière d'un volume principal construit en bordure d'une voie équipée.

### **Volume principal, secondaire, annexe**

- On entend par *volume principal* toute construction possédant le faîte le plus élevé et constituant le volume le plus important érigé sur une parcelle.  
On entend par *volume principal d'habitation* tout volume principal destiné au logement.  
On entend par *volume principal d'activité* tout volume principal non destiné au logement.
- On entend par *volume secondaire* toute construction attenante à un volume principal, implantée sur un même fond et possédant nécessairement un faîte et une hauteur sous gouttière à un niveau inférieur à ceux du volume principal.
- On entend par *volume annexe* toute construction non attenante à un volume principal ou secondaire, implantée sur un même fond et possédant nécessairement un faîte et une hauteur sous gouttière à un niveau inférieur à ceux du volume principal.

### **Volume complémentaire et non complémentaire**

- On entend par *volume complémentaire* un volume annexe pouvant être affecté à un usage non professionnel du type logement, bureau, garage, atelier non commercial, élevage ou culture domestique, remises diverses...

- On entend par *volume non complémentaire* un volume annexe pouvant être affecté à un usage d'équipement communautaire ou de service public ou à un usage professionnel du type activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole, de bureau ou de services.

## Façade principale

On entend par façade principale l'élévation comportant l'entrée principale du bâtiment, habituellement orientée vers le domaine public.

## Alignement

En l'absence d'un plan d'alignement ou d'un plan communal d'aménagement, on entend par alignement la ligne déterminant les limites séparatives du domaine public et du domaine privé.

S'il existe un alignement défini par un plan d'alignement ou par un plan communal d'aménagement, on entend par alignement la limite du domaine public de la voirie.

## Marge de recul

On entend par marge de recul la distance horizontale autorisée :

- entre un bâtiment et le bâtiment voisin,
- entre un bâtiment et la limite de la parcelle,
- entre un bâtiment et l'alignement.

La marge de recul est dite latérale ou arrière selon qu'elle prescrit la distance horizontale autorisée entre un bâtiment et la limite latérale ou arrière de la parcelle.

La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

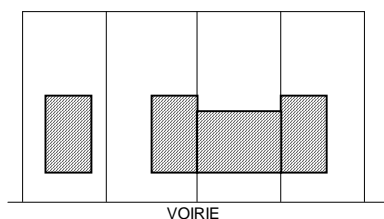
## Marge d'avancée

On entend par marge d'avancée la distance horizontale autorisée entre un bâtiment et le bâtiment voisin dans le sens du rapprochement de l'alignement.

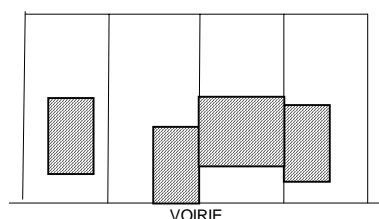
## Front de bâtisse

On entend par front de bâtisse la ligne marquant l'implantation de la façade à rue d'un ou plusieurs volumes principaux situés du même côté de la voirie.

Le front de bâtisse peut être continu ou brisé selon que les façades des volumes principaux voisins sont situées dans un même plan ou non. Il peut coïncider avec l'alignement ou se trouver en recul par rapport à celui-ci.



Front de bâtisse continu



Front de bâtisse brisé

Le front de bâtisse pris en considération pour l'implantation de toute nouvelle construction est celui constitué par les façades des deux volumes principaux voisins établis sur les parcelles les plus proches du terrain concerné et du même côté de la voirie. Les volumes principaux voisins sont ceux situés soit de part et d'autre, soit d'un seul côté du bâtiment projeté selon les constructions existantes. Dans le cas où il n'existe qu'un volume principal voisin, c'est celui-ci qui définit le front de bâtisse.

### **Mitoyenneté**

On entend par mitoyenneté la limite contiguë à deux propriétés voisines.

### **Abri de jardin**

On entend par abri de jardin toute construction annexe sans étage destinée au jardinage domestique (remisage, culture).

### **Hauteur sous gouttière**

La hauteur sous gouttière d'un bâtiment est calculée entre le niveau moyen du sol (le niveau naturel du sol étant éventuellement modifié) et le niveau moyen de la gouttière la plus haute.

### **Hauteur de toiture**

On entend par hauteur de toiture la distance verticale entre la hauteur sous gouttière et le niveau moyen du faîte le plus haut de la toiture concernée.

### **Enseigne**

Le terme "enseigne" désigne tout élément fixé au bien immobilier, incorporé à celui-ci, ancré au sol ou dont l'appui au sol assure la stabilité, permettant au riverain d'informer le passant de son activité professionnelle ou commerciale.

### **Dispositif de publicité**

Le terme "dispositif de publicité" désigne tout élément fixé au bien immobilier, incorporé à celui-ci, ancré au sol ou dont l'appui au sol assure la stabilité permettant à un particulier non riverain d'informer le passant.

## **DEFINITIONS RELATIVES AUX VOIRIES ET AUX ESPACES PUBLICS**

---

### **Voirie**

Le terme "voirie" désigne l'ensemble des voies de déplacements ouvertes à la circulation publique. La voirie appartient généralement au domaine public (national, régional ou communal) mais elle peut également être privée.

### **Voie**

Le terme "voie" désigne l'emprise de toute voie de déplacements - sentier, chemin, rue ou route - ouverte à la circulation publique. L'emprise apparaît généralement comme une bande de terrain de largeur variable dont les limites sont constituées par des terrains privés.

### **Chaussée**

Le terme "chaussée" désigne la partie d'une rue ou d'une route, hors filets d'eau, utilisée pour la circulation des véhicules motorisés.

### **Bande de roulement**

L'expression "bande de roulement" désigne une quelconque des bandes longitudinales, matérialisées ou non par des marquages routiers, qui subdivise la chaussée et qui permet la circulation en file de véhicules.

### **Zone de stationnement ou d'arrêt**

L'expression "zone de stationnement ou d'arrêt" désigne une partie de la voie contiguë à la chaussée, permettant le stationnement ou l'arrêt des véhicules.

### **Piste cyclable**

L'expression "piste cyclable" désigne une partie de la voie, matérialisée ou non par des marquages routiers ou par un matériau de revêtement distinct, contiguë ou non à la chaussée, à une zone de stationnement, au trottoir ou à l'accotement, et réservée aux déplacements des cyclistes.

### **Trottoir**

Le terme "trottoir" désigne une partie de la voie, contiguë à la chaussée ou à une zone de stationnement ou d'arrêt, revêtue dans un matériau en dur et destinée aux déplacements et à l'arrêt des piétons et des personnes à mobilité réduite.

### **Accotement**

Le terme "accotement" désigne une partie de la voie, contiguë à la chaussée ou à une zone de stationnement ou d'arrêt, non revêtue d'un matériau en dur et accessible par les piétons.



## **PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES ET SOUS-AIRES DIFFERENCIEES**

---

### **DES BATIMENTS**

#### **Contrôle de l'implantation et des niveaux**

Le tracé des ouvrages sur chantier est soumis à l'approbation de la commune avant leur réalisation. L'implantation et les niveaux du rez-de-chaussée sont contrôlés par la commune conformément aux indications du permis d'urbanisme ou de lotir. L'architecte responsable du contrôle des travaux en fait la demande avant le commencement des travaux.

#### **Dépôt d'échantillons et/ou d'une description technique**

Le dépôt des échantillons et/ou d'une description technique peut être rendu obligatoire préalablement à leur mise en oeuvre pour :

- les matériaux d'élévation et de couverture utilisés lors de la construction ou de la transformation des bâtiments;
- les verrières, serres, capteurs solaires et autres éléments vitrés;
- les revêtements de sol extérieurs, les éléments de mobilier public et les enseignes.

Ils sont soumis à l'approbation de l'administration communale, au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme ou, au plus tard, au moins 15 jours avant le début des travaux.

La mise en oeuvre de ces matériaux et de ces éléments n'est autorisée que lorsqu'un procès verbal d'agrément a été délivré par la commune.

Faute pour l'administration d'avoir statué, selon le cas, dans le délai prévu pour délivrer le permis ou dans les 15 jours avant le début des travaux, l'agrément sera réputée acquise.

#### **Mesures de protection esthétique**

##### ***Conservation du patrimoine bâti***

Tout entretien ou transformation de bâtiments ou de sites remarquables (monument classé, site classé, patrimoine monumental) doit respecter les éléments de composition et de construction les caractérisant de manière à conserver leur caractère patrimonial.

Toute création, aménagement ou entretien des abords d'un bâtiment remarquable doit tenir compte de la présence de cet élément en veillant à conserver et à valoriser sa perception visuelle ainsi qu'à offrir un cadre de qualité.

Dans le périmètre visuel d'un élément du patrimoine bâti, toute construction, transformation ou d'extension d'un bâtiment existant ou toute création, aménagement ou entretien de la voirie, d'un espace public ou d'un espace extérieur privé doit tenir compte de la présence de cet élément en veillant à conserver et à valoriser sa perception visuelle ainsi qu'à offrir un cadre de qualité.

Par périmètre visuel d'un élément du patrimoine bâti, on entend l'ensemble de tous les points pouvant être vus depuis cet élément du patrimoine bâti ainsi que l'ensemble des points à partir desquels l'élément du patrimoine bâti peut être vu.

### ***Conservation du petit patrimoine***

La commune peut imposer le maintien de petits éléments architecturaux tels que fontaines, chapelles, potales...

Dans ce cas,

- tout entretien ou transformation du petit patrimoine doit respecter les éléments de composition et de construction les caractérisant de manière à conserver leur caractère patrimonial;
- toute création, aménagement ou entretien des abords d'un élément du petit patrimoine doit tenir compte de la présence de cet élément en veillant à conserver et à valoriser sa perception visuelle ainsi qu'à offrir un cadre de qualité.

### ***Conservation du patrimoine naturel***

Tout entretien d'un élément du patrimoine naturel (arbre remarquable, haie remarquable) doit respecter leurs caractéristiques de manière à conserver son caractère patrimonial.

Toute création, aménagement ou entretien des abords d'un élément du patrimoine naturel doit tenir compte de la présence de cet élément en veillant à conserver et à valoriser sa perception visuelle ainsi qu'à offrir un cadre de qualité.

Dans le périmètre visuel d'un élément du patrimoine naturel, toute construction, transformation ou extension d'un bâtiment existant ou toute création, aménagement ou entretien de la voirie, d'un espace public ou d'un espace extérieur privé doit tenir compte de la présence de cet élément en veillant à conserver et à valoriser sa perception visuelle ainsi qu'à offrir un cadre de qualité.

Par périmètre visuel d'un élément du patrimoine, on entend l'ensemble de tous les points pouvant être vus depuis cet élément du patrimoine naturel ainsi que l'ensemble des points à partir desquels l'élément du patrimoine naturel peut être vu.

### ***Mesures relatives à la végétation***

Lors de l'introduction des demandes de permis d'urbanisme ou de lotir, l'administration communale peut imposer la plantation d'arbres, de haies ou de massifs de végétation autour des bâtiments ou des installations; elle peut en fixer la nature.

Les haies de limite parcellaire seront plantées à 0,50 mètre de la mitoyenneté.

Si les intéressés dûment avertis ne procèdent pas à l'exécution de ces plantations dans un délai de 12 mois après l'occupation des bâtiments, l'administration communale pourra y pourvoir aux frais des intéressés, après décision du juge compétent.

### **Assainissement**

Le réseau de canalisation d'égout, le système de traitement et d'évacuation des eaux usées domestiques et pluviales, l'installation des water-closet, les citernes, réservoirs et fosses, ainsi que les mesures d'écoulement des eaux superficielles ou des effluents domestiques sont obligatoirement intégrés dans les demandes de permis d'urbanisme.

La commune subordonne l'octroi du permis à des conditions précises en vue du traitement, de l'épuration et de l'évacuation des eaux usées domestiques et pluviales. On doit se conformer à ces dispositions.

Le déversement des eaux usées ou l'écoulement des effluents domestiques dans les fossés, cours d'eau, aqueducs ou le long de la voie publique est interdit.

## Citernes

La réalisation de citernes d'eau pluviale (pour autant qu'elle ne soit pas dispensée de permis en vertu de l'article 262 2° du Code wallon), de réservoirs ou d'installations servant à l'entreposage d'huiles, de matières oléagineuses combustibles ou inflammables, ainsi que de liquides chimiques est soumise à autorisation préalable de la commune. Celle-ci fixe les dispositions à prendre en vue de sauvegarder la salubrité, la solidité et la sécurité.

Les citernes, réservoirs et installations d'entreposage sont soit intégrés dans les bâtiments, soit enterrés. Dans ce cas, ils seront situés à 2 mètres au moins des limites parcellaires et recouverts d'une couche de terre d'au moins 0,50 mètre d'épaisseur.

On doit en outre se conformer aux mesures de sécurité définies par les services compétents.

## Parcage des véhicules

En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la commune peut fixer le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour les personnes à mobilité réduite et pour les autres usagers qui devront être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, notamment dans le cas des édifices commerciaux ou communautaires. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble.

Les emplacements de parcage des véhicules doivent figurer dans les projets soumis à autorisation.

Le nombre minimum de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :

- nombre d'emplacement par logement : 1
- nombre d'emplacement par poste de travail : 1

Les matériaux à utiliser sont :

- le pavé de pierre ou de béton,
- le béton coulé, strié ou brossé,
- la dolomie,
- la dalle alvéolée telles que les dalles de béton-gazon,
- le revêtement hydrocarboné naturel ou coloré, combiné avec au moins un des matériaux précédents.

La commune peut imposer la plantation d'arbres, de haies ou de massifs de végétation.

## Clôture des parcelles constructibles à front de l'espace public

Lors de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, la commune peut autoriser ou imposer des haies ou des clôtures mitoyennes le long du domaine public.

Le long du domaine public, elles sont plantées ou réalisées dans un délai de 12 mois après l'occupation du bâtiment. Faute par les intéressés de procéder à l'exécution des plantations ou de la clôture à front de l'espace public dans les délais fixés, l'administration communale peut y pourvoir aux frais des intéressés.

Les haies mitoyennes avec le domaine public sont implantées 0,50 m minimum en recul de l'alignement. Les murs, murets et grilles mitoyens peuvent être édifiés à l'alignement.

### Haies

Les haies des parcelles constructibles à front de l'espace public sont prioritairement composées d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement tel que précisé dans la circulaire ministérielle de la Région wallonne du 25 avril 1985 (Moniteur belge du 13 août 1985)<sup>4</sup>.

Le choix des essences régionales se fait sur base des espèces reprises à l'Atlas de la Flore belge et luxembourgeoise<sup>5</sup> soit pour les plus courantes : noisetier, hêtre, aubépine, charme...

---

<sup>4</sup> Circulaire relative à la clôture des parcelles bâties en zones d'habitat à caractère rural et agricole.

<sup>5</sup> Atlas publié par le Jardin botanique national de la Belgique en 1972.

L'usage d'éléments de végétation autres que ceux d'essences locales est autorisé pour la constitution de ces haies dans la mesure où ils ne sont ni alignés ni regroupés.

La plantation d'ifs en bordure de terres agricoles et, plus particulièrement, en bordure des prairies ainsi que le long des voiries est interdite.

Le nombre de plants au mètre courant est fonction des essences choisies de façon à garantir un écran continu suffisant.

La hauteur des haies mitoyennes avec le domaine public est conforme aux dispositions du code rural et est comprise entre 1 et 2 mètres au maximum.

Dans les zones<sup>6</sup> où une ouverture paysagère est à garantir, c'est-à-dire :

- à Rouvieux, le long de la rue Victor Forthomme, de la rue des Comines et de la rue du Coq,
- entre Rouvieux et Florzé, le long de la rue du Houmier,
- à l'ouest de Chaply,
- au sud de Lincé, le long de la rue de Xhygnez,
- à Dolembreux, le long de la rue d'Esneux, de la rue de Pirefontaine et de la rue Jean Doinet,
- à l'est de Louveigné et au Baneway, le long de la route de Theux,
- à l'est d'Andoumont, le long de la rue Croix Henrard,

la hauteur des haies mitoyennes est limitée à 1,20 mètre maximum.

Les haies peuvent être supportées par une clôture de 1,20 mètre de hauteur maximum; cette dernière est constituée de piquets reliés entre eux par des fils ou un treillis à larges mailles.

### *Clôtures*

La clôture des parcelles constructibles à front de l'espace public peut être réalisée au moyen de murs, murets et grilles.

Les murs et les murets sont exécutés dans le matériau défini comme matériau d'élévation parmi les matériaux autorisés pour l'aire ou la sous-aire concernée. Toutefois, les murs et les murets réalisés en bardage métallique sont obligatoirement doublés d'une haie d'essences régionales telle que définie ci-dessus.

La hauteur maximum des murs de clôture est précisée par aire et par sous-aire différenciée.

Les grilles sont réalisées avec une hauteur maximum égale à celle définie pour les murs de clôture. Elles sont de teinte blanche, bleu foncé, vert foncé, bordeaux foncé, brun foncé, noire ou gris foncé selon la teinte choisie pour les menuiseries des portes et fenêtres des baies et ouvertures.

### ***Zones de recul non clôturées***

Lorsque la zone de recul située entre les constructions et l'alignement de la voirie est inférieure à 5 mètres et n'est pas clôturée, elle doit être aménagée par le propriétaire. Les matériaux à utiliser sont :

- les pavés de pierre ou de béton,
- les briques,
- les dalles de pierre ou de béton,
- la dolomie,
- les dalles alvéolées telles que des dalles de béton-gazon,
- l'engazonnement,
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

---

<sup>6</sup> Zones d'ouverture paysagère définies par le schéma de structure communal.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Le choix des matériaux est fait en vue de s'intégrer avec les accotements, les trottoirs et avec l'aménagement de la voie carrossable. La zone de recul peut être plantée d'un ou plusieurs arbres à hautes tiges d'essence régionale compatible avec l'environnement.

### Enseignes, dispositifs de publicité, tentes solaires et marquises

Les enseignes et les dispositifs de publicité sont soumis à l'autorisation préalable de la commune à l'exception (article 262 9° du Code wallon) des dispositifs d'affichage et de publicité suivants, pour lesquels le permis d'urbanisme n'est pas requis :

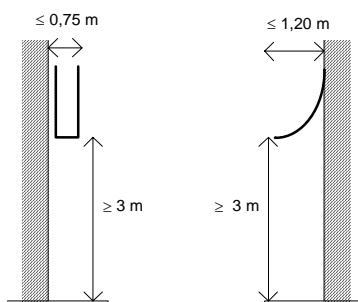
- les colonnes dont le fût d'1,20 m de diamètre maximum et qui ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur,
- les panneaux sur pieds dont les hauteur et largeur maximales ne dépassent pas respectivement 2,50 mètres et 1,70 mètres et dont la surface utile ne dépasse pas 4 m<sup>2</sup> par face.

Les autres enseignes et dispositifs de publicités sont obligatoirement intégrés dans les projets de demande de permis d'urbanisme ; ils sont conformes aux dispositions du règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité (articles 431 à 442 du Code wallon).

Ces dispositions sont précisées comme suit :

Les enseignes sont apposées soit dans le plan des façades, soit en saillie sur les façades pour autant que le débordement sur la façade soit inférieur à 0,75 m et que la hauteur libre sous l'enseigne soit de 3 m minimum au-dessus du niveau de la voirie.

Dans le cas de marquises ou de tentes solaires amovibles, la saillie maximale peut être portée à 1,20 m.



Les dispositifs de publicité sur support vertical indépendant ont une superficie limitée à 4 m<sup>2</sup> maximum.

Les enseignes et les dispositifs de publicité lumineux clignotants sont interdits.

Les enseignes et les procédés de publicité sont conçus en rapport avec l'environnement; la commune peut déterminer les prescriptions en vue de leur intégration architecturale.

### Antennes

L'installation d'antennes de radio-télévision ou paraboliques (pour autant qu'elle ne soit pas dispensée de permis en vertu de l'article 262 6° du Code wallon) et autres antennes de communication visibles depuis l'espace public doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la commune.

## DES VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

### Conception et aménagement des voiries et des espaces publics

Les voiries et les espaces publics sont aménagés selon une conception d'ensemble en ce qui concerne le traitement des surfaces horizontales et verticales, plantées ou non. Tout aménagement doit respecter le caractère rural de la commune.

Dans l'aménagement et le traitement du sol des voiries, on cherche à améliorer la sécurité par le ralentissement du trafic, par une bonne visibilité et par l'éveil de l'attention des usagers, notamment à l'approche des carrefours, des zones à forte fréquentation piétonne et des traversées piétonnes.

Les accès et sorties des bâtiments et des espaces publics sont éventuellement marqués par une modification du dessin de la chaussée, l'aménagement de zones d'arrêt, la pose de bornes et de protections physiques, notamment à proximité des écoles et des lieux fréquentés par les enfants.

Dans le cas de lotissements, les projets soumis à autorisation détaillent le traitement des espaces publics, en ce compris le mobilier public, qui est réalisé à charge du promoteur.

Dans le cas de constructions groupées, le traitement des espaces publics en ce compris le mobilier public fait l'objet d'un accord entre la commune et le promoteur.

### Gabarits

La voirie est classée selon 3 catégories : les voiries de transit, de liaison et de desserte.

- Pour la voirie de transit, on distingue 4 niveaux hiérarchiques : l'autoroute, les voies de transit régional, les voies de transit sous-régional et les voies de transit régional et sous-régional en milieu urbanisé. Ces voies correspondent partiellement aux réseaux R.G.G. et R.E.S.I. définis pour les voies publiques de la Région wallonne<sup>7</sup>.
- Pour la voirie de liaison, 2 niveaux hiérarchiques sont définis : les voies de liaison principale et les voies de liaison secondaire. La voie de liaison principale traversant Dolembreux appartient également au RESI.
- Enfin, pour la voirie de desserte, on détermine 2 niveaux hiérarchiques : les voies de distribution et les voies de circulation et desserte locales.

En cas d'ouverture, d'aménagement ou de modification d'une voie communale, le Conseil communal en fixe le niveau hiérarchique. Il peut en outre fixer le nombre d'emplacements de parcage et leur localisation.

Pour chacun de ces niveaux hiérarchiques, on précise le nombre maximum de bandes de circulation et la largeur de ces bandes selon que les voies sont à double sens ou à sens unique.

Les largeurs définies pour les bandes de circulation sont à mesurer hors aires de stationnement, filets d'eau et bordures et à l'exclusion des surlargeurs aux carrefours et des pistes cyclables éventuelles tracées par marquage sur la chaussée. Il s'agit donc des largeurs en section courante.

---

<sup>7</sup> Arrêté ministériel du 11 août 1994

Niveau hiérarchique	Nombre max. de bandes	Largeur des bandes	Largeur à sens unique
autoroute	défini par le M.E.T.	définie par le M.E.T.	-
transit régional	2	3 à 3,50 m	-
transit sous-régional	2	3 m	-
transit en milieu urbanisé	2	3 m	
liaison principale	2	2,50 à 3 m	3,50 à 4 m
en zone urbanisée	2	max. 2,75 m	3,50 à 4 m
liaison secondaire	2	2,50 à 3 m	3,50 à 4 m
en zone urbanisée	2	max. 2,75 m	3,50 à 4 m
distribution	2	2,20 à 2,80 m	3 à 3,50 m
circ. et desserte locales	2	2 à 2,50 m	3 à 3,50 m

Chaque niveau hiérarchique fait également l'objet de dispositions relatives aux déplacements des piétons et des cyclistes ainsi qu'à la localisation des aires d'arrêts pour les bus de transports en commun.

Niveau hiérarchique	Piétons	Cyclistes	Arrêts du T.E.C.
autoroute	-	-	-
transit régional	trottoir ou accotement	piste cyclable	hors chaussée
transit sous-régional	trottoir ou accotement	piste cyclable	hors chaussée
transit en milieu urbanisé	trottoir	bandes suggérées	en chaussée
liaison principale	trottoir ou accotement	-	en chaussée
en zone urbanisée	trottoir	-	en chaussée
liaison secondaire	trottoir ou accotement	-	en chaussée
en zone urbanisée	trottoir	-	en chaussée
distribution	trottoir ou accotement	-	en chaussée
circ. et desserte locales	accotement, trottoir ou espace partagé	-	-

Pour les trottoirs et accotements, la largeur minimale est de 1,50 m. Le long des voies de circulation intense, cette largeur est portée à 1,80 m. L'aménagement de trottoirs est indiqué en zone urbanisée et à proximité des équipements publics.

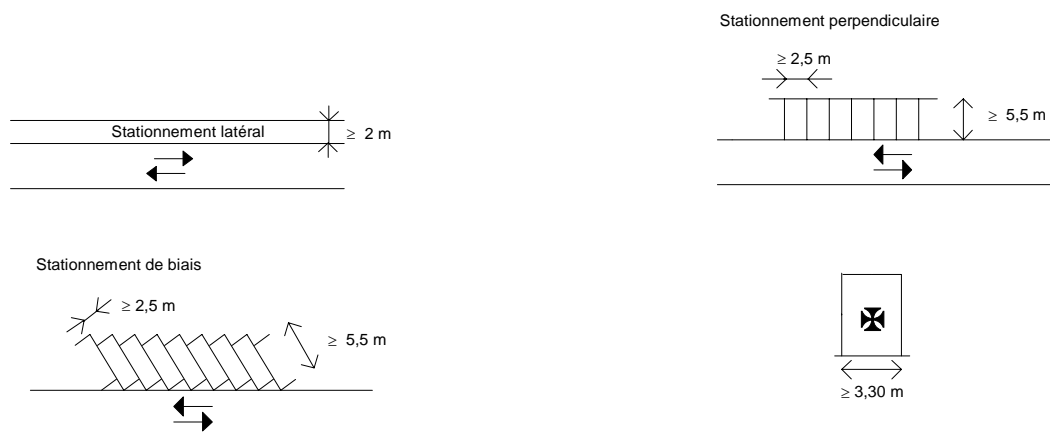
Pour les pistes cyclables, les dimensions sont conformes à la législation en vigueur; la largeur est au minimum de 1,20 m. En cas d'impossibilité d'aménager une piste cyclable, les cyclistes circulent sur la chaussée. Des bandes suggérées d'un mètre de large minimum peuvent être aménagées sur la chaussée de manière à rendre la présence potentielle des cyclistes plus lisible pour les autres usagers.

Pour les chemins, la largeur d'emprise minimale est de 4 m; pour les sentiers, elle est de 1,65 m.

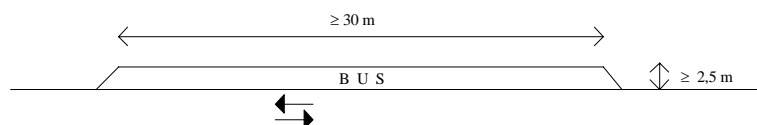
Pour les zones de stationnement et d'arrêt organisées le long des voies de circulation, la largeur minimale est de 2 m.

Si le stationnement s'effectue perpendiculairement à la chaussée ou de biais, la longueur des emplacements est au minimum de 5,50 m et la largeur est au minimum de 2,50 m.

Pour les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, la largeur est supérieure ou égale à 3,30 m.



Les arrêts d'autobus aménagés en dehors de la chaussée ont une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 30 m.



Toutefois, ces dimensions sont adaptées lorsque la situation locale ne permet pas de les respecter en raison des caractéristiques actuelles. Le passage des véhicules d'entretien et de sécurité doit pouvoir être assuré en toutes circonstances; la commune peut en fixer les dimensions minimales.

## Traitement du sol

L'implantation, le tracé et l'aménagement des chaussées, de leurs abords et des espaces publics respectent le plus possible le relief naturel du sol; on veille en particulier à limiter au maximum les déblais et remblais. A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme et de lotir doivent être très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et des réalisations projetées.

Le long des voies à circulation importante, la surélévation des bordures est de 15 cm minimum. Dans les autres cas, les trottoirs et les espaces pour piétons sont aménagés avec une surélévation inférieure à 15 cm par rapport aux espaces carrossables ou sous forme d'accotements.

Les bordures ont un profil adouci par chanfrein, sauf pour les voies à circulation intense pour lesquelles on choisit de préférence des bordures à arêtes vives. Au droit des traversées piétonnes et des accès carrossables, les bordures sont abaissées au niveau de la chaussée ("bateau") et, dans certains cas, la chaussée est élevée au niveau du trottoir.

Le long des voies qui ne sont pas empruntées par un trafic important et qui nécessitent une réduction sensible de la vitesse des véhicules automobiles pour assurer la sécurité, on peut réaliser des ralentisseurs de trafic, des zones 30, des zones résidentielles et de rencontre et tout autre dispositif légal et ce, conformément à la réglementation en vigueur.



On peut réaliser des plateaux ou des coussins le long de toutes les voies qui nécessitent une réduction sensible de la vitesse des véhicules automobiles pour assurer la sécurité et ce, en accord avec l'autorité gestionnaire.

## **Revêtements**

### ***Voies carrossables***

Les matériaux à utiliser pour les chaussées et les zones de stationnement ou d'arrêt sont :

- le pavé de pierre ou de béton,
- le revêtement hydrocarboné naturel ou coloré.

On admet également :

- le béton coulé, strié ou brossé pour les voies supportant un trafic peu intense,
- la dolomie stabilisée pour les zones de stationnement et d'arrêt,
- la dalle alvéolée telles que les dalles de béton-gazon pour les zones de stationnement ou d'arrêt,
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

### ***Trottoirs et accotements***

Les matériaux à utiliser pour les trottoirs sont :

- le pavé de pierre ou de béton,
- la brique,
- la dolomie stabilisée,
- le béton lavé,
- un autre matériau présentant un aspect similaire aux précédents.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Les accotements peuvent en être engazonnés, empierrés ou en dolomie ou être réalisés en un matériau présentant un aspect similaire.

### ***Pistes cyclables***

Les matériaux à utiliser sont les mêmes que ceux des voies carrossables à l'exclusion des dalles alvéolées. Le revêtement doit présenter une surface lisse.

### ***Chemins et sentiers***

Les matériaux à utiliser sont ceux prescrits pour les voies carrossables, les accotements et les trottoirs. Sont aussi autorisés l'empierrement stabilisé ou la terre stabilisée, réalisés à l'aide de béton maigre ou de pierres compactées.

### ***Aménagements de type "zone résidentielle et de rencontre"***

Les matériaux à utiliser sont les mêmes que ceux définis pour les voies carrossables, les accotements et les trottoirs.

### ***Terre-pleins***

Les terre-pleins centraux ou latéraux situés sur le domaine public sont obligatoirement aménagés. Ils sont revêtus d'un empierrement stabilisé ou de matériaux autorisés pour les voies carrossables et les zones de recul. Ils peuvent en outre être engazonnés ou plantés d'arbres, d'arbustes, de haies ou de massifs végétaux d'essence régionale compatible avec l'environnement. Ils sont régulièrement entretenus.

### ***Autres dispositions***

Les bordures sont réalisées en pierre ou en béton. Les filets d'eau sont réalisés en béton ou en pavés de pierre ou de béton.

L'usage de couleurs ou de matériaux différenciés est autorisé afin de marquer des affectations distinctes.

Les revêtements sont conçus pour résister aux effets de l'eau, du gel et du dégel. Pour le revêtement hydrocarboné, un grenailage peut être imposé par la commune.

### **Parcage des véhicules**

Pour le stationnement sur terre-pleins le long de la chaussée (parallèlement, perpendiculairement ou en biais), tout nouvel emplacement de parcage est recouvert d'un des matériaux de sol définis ci-avant, à l'exception des emplacements organisés par marquage sur le revêtement de la chaussée.

La commune peut fixer le nombre de places de stationnement situées sur ou le long de la voie ainsi que le nombre de places réservées aux personnes à mobilité réduite. Si les dispositions locales ne le permettent pas, la commune peut interdire le stationnement le long de la voie.

### **Mobilier public**

Le mobilier public tel que lampadaire, fontaine, abri, banc, poubelle, barrière, borne, colonne-affiche, plaque d'indication de rue doit figurer dans les projets soumis à autorisation.

Chaque élément de mobilier public est traité suivant les mêmes caractéristiques dimensionnelles, de graphisme, de couleurs et de matériaux. Ces éléments doivent s'harmoniser entre eux.

L'éclairage concourt à définir l'ambiance et à améliorer la sécurité des voiries et espaces publics.

L'installation du mobilier public ne peut nuire à la circulation des piétons et des cyclistes. Dans la mesure du possible, un passage d'une largeur minimale de 1 m pour les piétons et de 1,20 m pour les cyclistes devra rester disponible.

Sur la voirie communale, la signalisation directionnelle verticale est concentrée sur des poteaux ou des panneaux de support communs d'une hauteur maximale de 2,50 m agréés par l'administration communale. Les panneaux indicateurs des noms des rues sont apposés sur des constructions ou sur des poteaux agréés par l'administration communale.

La signalisation peut être réalisée par marquage sur la chaussée ou par utilisation de matériaux de couleur incrustés dans le revêtement de voirie.

Les équipements implantés au sol tels que cabines électriques, coffrets techniques, poteaux, mâts, pylônes, poteaux d'éclairage, poteaux de signalisation ne peuvent nuire à la visibilité de la circulation par leur localisation. Ils sont discrètement intégrés dans l'espace public et localisés de préférence à moins de 0,30 mètre de l'alignement et en dehors des zones de circulation piétonne; le passage disponible pour les piétons devra en tout temps rester de 1 m minimum. On recherche une intégration de ces équipements, notamment par un accompagnement végétal et une cohérence des matériaux utilisés. Ils sont d'un ton sombre.

Les cabines téléphoniques, les bornes postales et les abribus doivent s'harmoniser avec l'environnement; ils sont préférentiellement localisés contre des éléments architecturaux ou dans un environnement végétal ou minéral qui en assure l'intégration discrète. Les équipements et leur implantation sont réalisés de manière à permettre un accès aisé aux personnes à mobilité réduite.

## **Plantations**

Dans l'aménagement de l'espace public, une surface importante est réservée aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et de pelouses; lors de la création de nouvelles voies, elles occupent au minimum 5 % de la surface totale.

### ***Plantations d'arbres***

Dans le domaine public, les plantations d'arbres non implantés en mitoyenneté sont réalisées à 1,50 m au moins du bord du filet d'eau ou à défaut, de la chaussée.

La plantation d'arbres est de préférence réalisée en charme, tilleul, hêtre, chêne, alisier, robinier, érable ou toute autre essence régionale compatible avec l'environnement. Le choix des essences régionales se fait sur base des espèces reprises dans l'Atlas de la flore belge et luxembourgeoise publié par le Jardin botanique national de Belgique en 1972.

Les aires de stationnement ou d'arrêt sont pourvues de plantations d'arbres. Pour le stationnement sur un espace public situé en dehors de la voie, la plantation d'un arbre feuillu à hautes tiges pour quatre emplacements ou moins peut être rendue obligatoire. Dans ce cas, on cherche une unité de la couverture végétale par le choix d'une même essence régionale compatible avec l'environnement.

L'abattage des arbres effectué dans le but de dégager un ou plusieurs emplacements de parcage pour véhicules est interdit, sauf en cas de nécessité impérative. Dans cette dernière éventualité, l'arbre ou les arbres abattus doivent être remplacés dans l'année qui suit par au moins un arbre feuillu pour quatre emplacements de parcage.

## **Conduites, câbles et canalisations**

La *construction de galeries techniques* regroupant les principales canalisations peut être prescrite par l'administration communale lors de travaux d'équipement de quartiers.

La *canalisation éventuelle du fossé* de la voirie publique fait l'objet d'une autorisation spéciale préalable de l'administration communale; elle est exécutée de manière à éviter toute obstruction et à en permettre aisément le curage.

L'écoulement dans le fossé des effluents d'une fosse septique est interdit.

Le *réseau d'évacuation des eaux pluviales* est obligatoirement assorti de dispositifs tels que bouches d'égouts ou avaloirs qui limiteront l'introduction de masses de sable, feuilles mortes... dans ce réseau.

Le grillage doit être suffisant pour arrêter les objets les plus volumineux et une chambre de décantation et dessablage avant rejet dans les réseaux doit être aménagée. Lorsque l'administration communale le juge nécessaire, il est construit des citernes de retenue en dehors du domaine public.

Lors de leur placement ou après toute réparation éventuelle, les *câbles* électriques, téléphoniques et de télédistribution sont enterrés de façon à les intégrer au mieux dans le paysage et dans les noyaux bâtis, à l'exception des lignes électriques à haute tension qui peuvent éventuellement être réalisées en aérien.

En cas d'impossibilité d'enterrer les câbles, ils sont placés sous corniche ou sur bandeau, de façon à les rendre les plus discrets possibles.

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS DES AIRES ET SOUS-AIRES DIFFERENCIEES

## 1 AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT

---

### Définitions

- Par *habitat en ordre continu*, on entend un habitat caractérisé par une dominante de constructions jointives, c'est-à-dire présentant des murs contigus ou mitoyens.
- Par *habitat en ordre semi-continu*, on entend un habitat caractérisé par une dominante de constructions dissociées, c'est-à-dire présentant une grande proximité sans pour autant être jointives ou mitoyennes.
- Par *habitat en ordre discontinu*, on entend un habitat caractérisé par une dominante de constructions isolées.
- Par *habitat groupé*, on entend un habitat qui se distingue par une dominante de constructions jumelées ou jointives (par 6 constructions au maximum) et par des caractéristiques architecturales semblables.

---

## 1/1 SOUS-AIRE D'HABITAT EN ORDRE CONTINU ET SEMI-CONTINU A CARACTERE DENSE

---

### CARACTERISTIQUES ET OPTIONS URBANISTIQUES RELATIVES A LA SOUS-AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT EN ORDRE CONTINU ET SEMI-CONTINU A CARACTERE DENSE

#### *Principales caractéristiques*

Cette sous-aire reprend les centres agglomérés de Sprimont, Louveigné et Chanxhe ainsi que le noyau commercial de Banneux-Apparitions.

Ces périmètres recouvrent une partie des zones d'habitat à caractère rural définies au plan de secteur ainsi que la zone de parc de Sprimont.

Les caractéristiques communes à ces périmètres sont :

- une densité de constructions importante (de l'ordre de 20 logements à l'hectare),
- une implantation des constructions à front de rue ou en faible recul, parfois en forme de cour ouverte sur la rue,
- des constructions mitoyennes, jointives, dissociées ou ponctuellement discontinues,
- des constructions d'allure verticale,
- une hauteur sous corniche du volume principal variant généralement entre deux et trois niveaux et demi,
- des toitures à deux versants principaux égaux d'une inclinaison semblable (35 à 45°) dont le faîte est parallèle à la façade à rue,
- des matériaux d'élévation homogènes,
- des matériaux de couverture homogènes,
- des baies d'allure verticale.

Les centres ont conservé des caractéristiques urbanistiques et architecturales qui méritent que l'on porte une attention particulière à leur maintien et à leur renforcement.

La voirie et les espaces publics sont étroitement liés aux constructions riveraines. Du fait de son implantation à front de voirie ou en faible recul, le bâti constitue généralement leur limite visuelle principale. Les caractéristiques architecturales du bâti et plus particulièrement l'utilisation de la pierre naturelle (calcaire ou grès) leur confèrent une grande qualité formelle. L'ensemble ainsi constitué présente une homogénéité et une cohérence qu'il est essentiel de préserver.

#### *Options urbanistiques*

Le règlement communal d'urbanisme attachera dès lors une attention particulière à maintenir les caractéristiques du bâti traditionnel notamment les volumes, les proportions entre les pleins et les vides, les pentes de toiture et les teintes ainsi que le mode d'implantation du bâti par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines (option II.3 directive 1).

Dans cette sous-aire différenciée, on évitera :

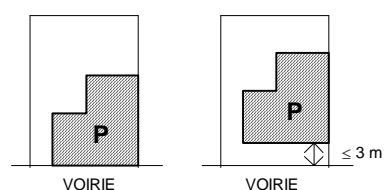
- les implantations des volumes principaux et secondaires en recul important par rapport à la voirie,
- les bâtiments isolés (constructions à quatre façades avec recul par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines),
- les constructions hors gabarit c'est-à-dire tout volume principal dont la hauteur sous corniche dépasse quatre niveaux ou est inférieure à un niveau et demi,
- l'utilisation de matériaux d'élévation et de couverture dont la texture, l'appareillage ou la couleur serait en rupture avec les caractéristiques locales,
- toute composition de façade à rue avec des baies horizontales.

Dans la zone d'habitat à caractère rural de Chanxhe située en zone périodiquement inondée, l'exécution de tous actes et travaux est soit interdite, soit subordonnée à des conditions spéciales, aussi longtemps que les mesures nécessaires ne sont pas réalisées en vue d'éviter les inondations périodiques.

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

### Implantation

#### Volume principal

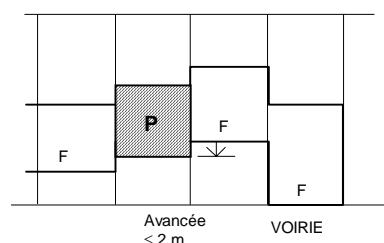


La façade principale du volume principal est implantée parallèlement à l'alignement, sur celui-ci ou avec une marge de recul de 3 mètres maximum.

Le volume principal d'activité situé sur le même fond qu'un volume principal d'habitation est implanté soit comme les volumes secondaires, soit comme les volumes annexes et de manière à conserver la visibilité de la façade principale du volume d'habitation depuis la voirie.

S'il existe un *front de bâtisse continu* sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée dans le prolongement de ce front de bâtisse.

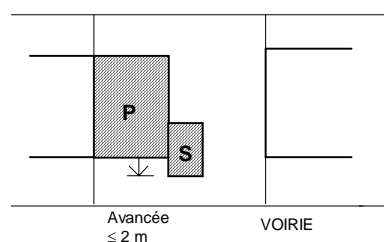
S'il existe un *front de bâtisse brisé* (façades en reculs différents) sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée parallèlement à l'alignement :



- soit dans le prolongement d'une des deux façades voisines,
- soit entre les façades voisines avec une marge d'avancée de 2 mètres maximum par rapport à la façade la plus en recul.

L'implantation de plusieurs constructions sous forme de *cour* est autorisée moyennant l'implantation des bâtiments à rue parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement, sur celui-ci ou avec un recul de 3 mètres maximum.

#### Volumes secondaires



Le ou les volumes secondaires éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Les volumes secondaires présentant une façade à rue sont implantés avec une avancée maximum de 2 mètres par rapport au volume principal.

Les volumes secondaires attenants à la façade principale n'en altèrent pas la composition et n'occupent pas plus d'un tiers de la largeur de celle-ci.

## Volumes annexes

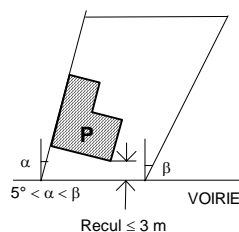
Le ou les volumes annexes éventuels sont implantés au-delà de l'ensemble formé par le volume principal et ses éventuels volumes secondaires parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci, sauf dans le cas décrit ci-après d'une implantation contre un mur mitoyen (*mitoyenneté*).

Les *volumes annexes complémentaires* ont une superficie au sol limitée :

- à 40 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'annexes complémentaires à une habitation, sauf pour les serres et les abris de jardins indépendants de tout volume annexe dont la superficie au sol est limitée à 15 m<sup>2</sup>;
- à 60 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'annexes complémentaires à une activité et non affectées au logement;
- à 120 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'annexes complémentaires à une activité et affectées au logement.

Les *volumes annexes non complémentaires* (du type bureau, atelier, hangar) ont une superficie au sol limitée à 300 m<sup>2</sup> maximum, sauf s'il s'agit d'un bâtiment d'équipement communautaire ou d'exploitation agricole pour lesquels la superficie au sol est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

### Règles particulières pour une parcelle non orthogonale

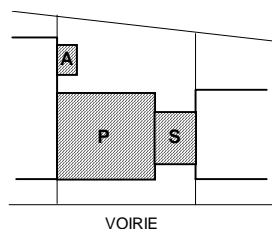


L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respecte les règles suivantes.

La façade principale du volume principal est implantée :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale,
- soit comme dans la règle générale,
- soit en référence avec le bâti voisin.

### Mitoyenneté



Les volumes principaux sont implantés en mitoyen sur les limites latérales de propriété. Si la largeur de parcelle à rue est supérieure à 12 mètres, la mitoyenneté peut être réalisée par un volume secondaire latéral comme indiqué dans la règle générale.

S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale de propriété, le volume principal joint totalement ou partiellement un de ces murs au moins selon les règles relatives au front de bâtisse. Cette jonction peut également s'effectuer par l'intermédiaire d'un volume secondaire latéral.

Le volume principal d'activité est implanté de manière à conserver la visibilité de la façade principale du volume d'habitation depuis la voirie.

S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale ou arrière de propriété, les volumes annexes peuvent s'adosser à un de ces murs.

### ***Relief du sol***

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol. Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme sont très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

### ***Terrain en contre-haut***

Si le terrain est situé en contre-haut de la voirie (c'est-à-dire que le niveau moyen de la zone d'implantation est surélevé d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la voirie), on cherche à respecter les principes suivants.

- On donne la préférence à l'implantation sur l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.
- On admet éventuellement une marge de recul du volume principal de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement. Dans ce cas, on évite les entailles perpendiculaires au talus naturel. Les accès carrossables sont de préférence réalisés tangentiellement à la pente naturelle ou au talus.
- Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être surélevé de plus de 1,50 mètre au-dessus du niveau moyen de la voirie.

### ***Terrain en contrebas***

Si le terrain est situé en contrebas de la voirie (c'est-à-dire que le niveau moyen de la voirie est surélevé d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la zone d'implantation), l'implantation se fait parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement avec un recul inférieur à 3 mètres par rapport à celui-ci.

Dans ce cas, le niveau du rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être situé sous le niveau moyen de la voirie.

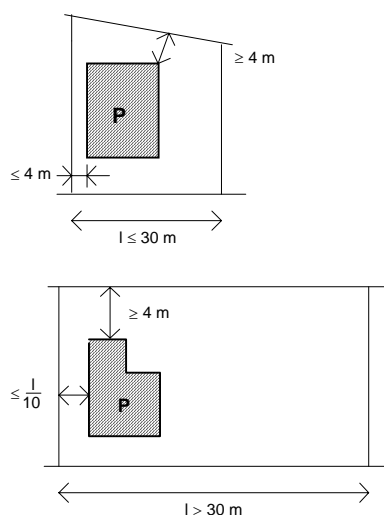
### ***Autres prescriptions***

#### ***Garages à rue***

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Si la configuration du terrain ne le permet pas, la rampe d'accès présente une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul.



### Marges de recul



La *marge de recul latéral* pour tout ou partie des façades non implantées sur la mitoyenneté ne dépasse pas 2 mètres.

Toutefois, si la parcelle présente plus de 16 mètres de largeur à rue ou si la ou les constructions voisines présentent des reculs latéraux supérieurs à 3 mètres, la *marge de recul latéral* pour les façades non implantées sur la mitoyenneté :

- est de 4 mètres maximum si la largeur à rue de la parcelle est inférieure ou égale à 30 mètres;
- représente 10% maximum de la largeur de la parcelle si cette largeur est supérieure à 30 mètres.

Cette marge doit être établie d'un seul coté, l'autre dégagement latéral pouvant être plus important.

La *marge de recul arrière* des volumes principaux et secondaires a au moins 4 mètres.

La marge de recul arrière des volumes annexes a au moins 2 mètres s'ils ne sont pas implantés contre un des éventuels murs voisins construits sur la limite arrière de propriété.

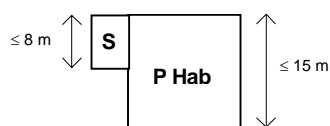
### Découpage parcellaire

Dans le cas de lotissements, on veille à adapter le découpage parcellaire à la topographie pour tenir compte du relief naturel et maintenir la végétation.

La largeur des parcelles résultant d'un lotissement ne peut être inférieure à 8 mètres et ne peut excéder 16 mètres.

La création de lots de fond ou l'implantation d'une deuxième habitation en seconde zone de construction est interdite.

### Profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes



La *profondeur totale du volume principal d'habitation* n'excède pas 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale. La *profondeur totale du volume principal d'activité* n'excède pas 20 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La *profondeur des volumes secondaires* ne peut excéder 8 mètres.

La *profondeur des volumes annexes complémentaires* n'excède pas 8 mètres, sauf dans le cas de bâtiments affectés au logement pour lesquels la profondeur n'excède pas 12 mètres.

La *profondeur des volumes annexes non complémentaires* n'excède pas 15 mètres.

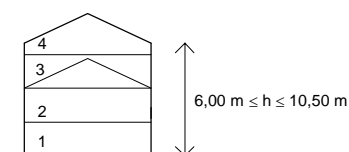
Toutefois, dans le cas de bâtiments d'équipement communautaire ou de service public ainsi que d'exploitation agricole, la profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes est limitée à 20 mètres; dans ce cas, le volume mitoyen ne dépasse pas de plus de 5 mètres la façade arrière du volume contigu situé sur une parcelle voisine.

## Implantation en zone périodiquement inondée

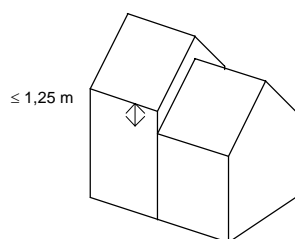
L'implantation en zone périodiquement inondée d'un volume principal, secondaire ou annexe est subordonnée à l'adoption de mesures préventives et curatives limitant les risques et les dégâts éventuels dus aux inondations. La surface au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

## Hauteur

### Volume principal



La hauteur sous gouttière d'un volume principal a un maximum de 10,50 mètres et un minimum de 6 mètres. Ceci permet de réaliser au maximum quatre niveaux dont un partiellement engagé dans la toiture et au minimum deux niveaux. Cette hauteur est calculée entre le niveau moyen du sol (le niveau naturel étant éventuellement modifié) et le niveau moyen de la gouttière la plus haute.



La différence de hauteur entre deux volumes principaux voisins ne peut excéder 1,25 mètre.

Si la différence de hauteur entre les volumes principaux situés de part et d'autre du volume à construire est supérieure à 2,50 mètres, ce dernier doit avoir une hauteur qui s'harmonise avec celles des précédents.

### Volumes secondaires et annexes

La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure d'au moins 20 % à la hauteur sous gouttières du volume principal d'habitation ou d'activité auquel ils se réfèrent.

### Murs séparatifs de clôture

La hauteur des murs séparatifs de clôture est de 2,50 mètres maximum.

## Toitures

### Versants et faîtage

Les volumes principaux d'habitation comprennent une toiture à deux versants droits de même inclinaison avec ou sans brisis (toit à la mansard) selon la présence ou non de ce type d'élément dans l'environnement bâti proche.

En présence de brisis, les hauteurs de versant mansardé et droit sont dans un rapport compris entre 2 et 3

Les volumes principaux d'activité comprennent une toiture à deux versants droits de même inclinaison.

Les volumes secondaires éventuels comprennent une toiture en pente de un ou deux versants droits.

Les volumes secondaires peuvent comporter une toiture plate dans les cas suivants :

- soit ils ont une superficie au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et ils servent d'articulation entre différents volumes,
- soit ils sont situés, par rapport à la voirie, à l'arrière du volume principal auquel ils se réfèrent.

Les volumes annexes éventuels comprennent une toiture en pente de deux versants droits. Les volumes annexes peuvent comporter une toiture en pente de un versant droit quand ils sont implantés en mitoyenneté avec un volume contigu.

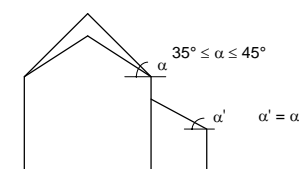
Les versants de chacune des toitures des volumes principaux, secondaires et annexes sont de même longueur de pente ou éventuellement de longueur inégale, le rapport de longueur des versants étant compris entre 1 et 1,5.

Les toitures à deux versants droits dont la superficie totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup> peuvent comprendre des croupettes.

Le *faîtage* des volumes principaux est parallèle à la façade faisant face à la voirie.

Dans le cas où le volume principal est implanté perpendiculairement à l'alignement (dans le cas d'une implantation sous forme de cour ou à l'angle de deux voiries), le faîtage est parallèle à la façade de plus grande longueur; le pignon à rue peut présenter une croupette de toiture.

### Pentes



En dehors des brisis, les toitures ont une pente continue comprise entre 35 et 45°. L'inclinaison de la toiture du volume principal est parallèle à celle des volumes principaux voisins s'ils présentent des versants compris entre 35 et 45°.

Dans le cas des toitures à deux versants droits totalisant une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la pente des toitures peut être comprise entre 25 et 45°. Toutefois la hauteur de la toiture doit être inférieure ou égale à la hauteur sous gouttière.

La pente des toitures des volumes secondaires est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils s'articulent, sauf dans les cas suivants :

- les volumes secondaires d'une superficie inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et qui servent d'articulation entre différents volumes peuvent comprendre une toiture plate;
- les volumes secondaires situés à l'arrière du volume principal peuvent comprendre une toiture plate;
- les volumes secondaires du type véranda ont une pente comprise entre 20 et 45°.

La pente des toitures des volumes annexes est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils se réfèrent.

### *Percements et éléments saillants*

Les percements et les éléments saillants éventuels doivent être en relation avec l'architecture de la façade; ils ne détruisent pas la volumétrie principale.

Les percements de toiture ne peuvent excéder un vingtième de la surface de la toiture, sauf dans le cas de verrière de toiture ou de capteurs solaires.

Les verrières de toiture ne peuvent excéder un tiers de la surface de toiture.

Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, l'utilisation des verrières de toiture et des capteurs solaires peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics.

Les toitures ne comprennent ni débordements marquants, ni éléments saillants, ni d'éventuels auvents, abris, lucarnes ou tabatières rampantes portant préjudice à la volumétrie principale. Les éléments saillants ne peuvent excéder un vingtième de la superficie de la toiture.

Le débordement de la toiture sur les façades ne peut excéder 15 cm; il est interdit sur les pignons.

La saillie de corniche ne peut déborder de plus de 30 cm du plan de la façade.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

### *Traitement d'angle*

Un traitement d'angle particulier de la toiture peut être autorisé pour les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voies sans toutefois détruire la volumétrie principale.

### *Transformation*

Lors de la transformation d'un bâtiment d'architecture traditionnelle caractérisé par un volume de toiture simple (2 versants droits avec ou sans croupettes), le volume des toitures doit être conservé intégralement. Toutefois, la réalisation de percements et d'éléments saillants est autorisée comme définie ci-avant.

Les croupes, croupettes et accessoires de toiture remarquables sont préservés.

## **Matériaux d'élévation**

### *Parement*

Toutes les maçonneries des volumes principaux, secondaires ou annexes sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous et le même caractère architectural; à l'exception des encadrements de baies.

Le matériau de parement des élévations est :

- la pierre naturelle
  - calcaire pour Banneux et Louveigné,
  - calcaire ou grès pour Chanxhe et Sprimont;

- la brique d'une hauteur de 5 à 9 cm, joints non compris,
  - de teinte rouge-brun foncé pour Banneux et Louveigné,
  - de teinte rouge-brun foncé ou beige-brun pour Chanxhe et Sprimont;
- le bloc de béton dont la hauteur est comprise entre 8 et 15 cm, joints non compris,
  - de ton gris clair à gris moyen pour Banneux et Louveigné,
  - de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen pour Chanxhe et Sprimont;
- l'enduit rugueux
  - de teinte gris clair à gris moyen pour Banneux et Louveigné,
  - de teinte gris clair à gris moyen ou de teinte beige clair à beige moyen pour Chanxhe et Sprimont;
- un matériau défini ci-avant (à l'exception de la pierre naturelle) recouvert d'une peinture mate, uniforme
  - de ton gris clair à gris moyen pour Banneux et Louveigné,
  - de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen pour Chanxhe et Sprimont.

Dans le choix de ces matériaux, on tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre naturelle sont obligatoirement à assises réglées horizontales.

Toutefois la combinaison de certains matériaux est autorisée dans le cas où le parti architectural et/ou l'intégration au contexte environnant le justifie.

- La combinaison de la brique et de la pierre naturelle est autorisée. Un de ces matériaux est dominant et l'agencement des matières s'effectue par bandeaux, par ensembles ou par regroupements des encadrements de baies, de manière à structurer les élévations.
- Lors de transformations, la combinaison de brique et d'enduit est autorisée. Ce dernier matériau peut être utilisé pour les soubassements.

Les enduits sont exécutés dans un délai maximal d'un an à partir de la fin des travaux.

La peinture des façades dans un ton autre que ceux définis ci-avant, le chaulage et le badigeonnage des façades sont exclus.

Les murs et les parties de murs apparents construits sur la mitoyenneté sont réalisés dans le matériau de parement défini plus haut.

Pour certaines situations, les matériaux d'élévation peuvent éventuellement être différents.

- Le bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris moyen est autorisé pour les pignons et les façades exposés entre le sud-ouest et le nord.
- Pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle ou le verre.

## Encadrements

Les encadrements éventuels sont :

- soit en pierre de taille
  - pierre bleue à Banneux et Louveigné,
  - pierre bleue sciée ou grès épincé massif à Chanxhe et Sprimont;
- soit en pierre reconstituée
  - de ton gris à Banneux et Louveigné,
  - de ton gris ou beige à Chanxhe et Sprimont;
- soit en cimentage lissé de ton naturel ou peint
  - en gris à Banneux et à Louveigné,
  - en gris ou en beige à Chanxhe et Sprimont;
- soit en brique du même type que celle des façades;
- soit en métal
  - de teinte grise à Banneux et Louveigné,
  - de teinte grise ou beige à Chanxhe et Sprimont.

Leur ton doit être harmonisé avec celui des parements. Le profil des encadrements est semblable à celui de l'architecture traditionnelle locale caractérisée par des encadrements complets (sur les quatre cotés de la baie) ou sur les cotés latéraux et supérieur de la baie.

Lors de transformations, la nature et les teintes des encadrements conservent l'homogénéité de la façade concernée.

### *Murs de clôture, murs séparatifs et murs de soutènement*

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement sont choisis parmi les matériaux définis pour les parements.

Les murs séparatifs et de soutènement existants sont conservés.

## Matériaux de couverture

### *Couverture des toitures*

Un seul matériau de couverture est admis pour l'ensemble des volumes disposés sur une même propriété. Le matériau de couverture des toitures peut être :

- la tuile de terre cuite ou de béton de teinte gris foncé, brun noir ou noire;
- l'ardoise naturelle;
- l'ardoise artificielle de teinte foncée;
- le zinc.

Tout autre composant de toiture présentant un aspect pouvant être assimilé à ces matériaux est éventuellement admis.

Pour la tuile, le relief d'une tuile ou d'un module comprenant plusieurs tuiles a un dessin marquant des creux verticaux et non horizontaux.

La dimension des modules de toiture est proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale caractérisés par un format rectangulaire de proportion variant dans un rapport de 1,5 à 2.

Toutefois, le matériau de couverture peut, éventuellement, être différent :

- pour les toitures plates, on admet un revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc de teinte gris moyen à gris foncé et de texture mate ou le verre;
- pour les versants supérieurs à 150 m<sup>2</sup>, on admet un élément ondulé de teinte foncée et de texture mate ou des éléments profilés en métal (zinc ou acier traité) de ton noir, gris anthracite ou bleu foncé et de texture mate;
- pour les verrières de toiture, les serres, les capteurs solaires et les autres éléments vitrés de toiture, les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture. Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, leur utilisation peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics;
- pour les souches de cheminées, elles peuvent être revêtues de bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte identique à celle du matériau de couverture;
- pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle, la tôle de teinte foncée et de texture mate ou le verre.

Une attention particulière est portée à la description technique relative à la matité des matériaux de type "tôle".

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent entre elles et avec celles des volumes voisins.

### *Transformation*

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent avec celles du volume ancien en cas de transformation.

## **Baies et ouvertures**

### *Composition des façades*

Les volumes présentent des façades dont l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale.

L'effet de verticalité est obtenu par des baies dont le rapport hauteur/largeur est compris entre 1 et 2,5, par une juxtaposition de baies verticales ou par une division verticale des baies notamment par le biais de colonnes, trumeaux, montants de menuiserie. Dans le cas où le dernier niveau est partiellement engagé dans la toiture, les baies peuvent présenter un rapport hauteur/largeur compris entre 0,5 et 1. Elles sont superposées aux baies des niveaux inférieurs.

Toutefois les façades non visibles depuis la voirie peuvent comporter des baies de rez-de-chaussée présentant d'autres proportions.

Les baies inscrites dans les façades et les pignons à rue totalisent une surface maximum de 40 % par rapport aux élévations, en ce non compris les toitures. Cette prescription ne s'applique pas aux rez-de-chaussée commerciaux et aux équipements communautaires pour lesquels la surface des baies totalise au maximum 60 %.

Pour les volumes principaux, les façades à rue aveugles et les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage sont évitées. Les pignons à rue aveugles sont autorisés.

Le percement des façades pour des besoins commerciaux ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage. Le retrait de la vitrine par rapport à la façade peut être imposé.

### *Menuiseries*

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour chacun des éléments et l'ensemble de la façade, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;
- soit d'une des couleurs suivantes : bleu foncé, vert foncé, bordeaux foncé, brun foncé;
- soit en teinte du bois naturel.

La vitrerie est traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.

### *Transformations*

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles relatives à la composition des façades et aux menuiseries définies ci-dessus

Lors de la transformation d'un immeuble d'architecture traditionnelle caractérisé par des baies simples présentant un rapport hauteur/largeur compris entre 1 et 2,5, les trumeaux sont maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution peut être imposée.



---

## 1/2 SOUS-AIRE D'HABITAT EN ORDRE CONTINU ET SEMI-CONTINU A CARACTERE VILLAGEOIS

---

### CARACTERISTIQUES ET OPTIONS URBANISTIQUES RELATIVES A LA SOUS-AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT EN ORDRE CONTINU ET SEMI- CONTINU A CARACTERE VILLAGEOIS

#### *Principales caractéristiques*

Cette sous-aire couvre les noyaux bâtis anciens ainsi que les ensembles construits à caractère rural. Elle englobe également les alentours immédiats des centres agglomérés de Sprimont, Louveigné et Chanxhe.

Elle se superpose à une partie des zones d'habitat à caractère rural définies au plan de secteur. Elle englobe également :

- la zone de parc de Chanxhe,
- deux zones de services publics et d'équipements communautaires (cimetières de Louveigné et de Lincé),
- les zones d'aménagement différé situées au nord-est du village de Banneux, à l'ouest de l'agglomération de Louveigné et à Dolembreux.

Les caractéristiques communes aux constructions érigées dans cette sous-aire sont :

- une densité de constructions importante (de l'ordre de 10 à 20 logements à l'hectare en général et, localement, de plus de 20 logements à l'hectare),
- une implantation du bâti en relation avec la voirie (à front de rue ou en faible recul) ou avec les limites parcellaires (parallèle, perpendiculaire ou contre celles-ci),
- le découpage parcellaire et l'implantation du bâti ponctuellement organisés autour d'une cour de caractère semi-privé,
- des constructions d'allure verticale,
- des constructions mitoyennes, dissociées ou ponctuellement discontinues,
- une hauteur sous corniche du volume principal variant généralement d'un niveau et demi à deux niveaux et demi,
- des toitures à deux versants principaux égaux d'une inclinaison semblable (35 à 45°),
- des matériaux d'élévation homogènes,
- des matériaux de couverture homogènes,
- des baies d'allure verticale.

Les centres de villages ont conservé des qualités architecturales et urbanistiques qui méritent que l'on porte une attention particulière à leur maintien et à leur renforcement.

La voirie et les espaces publics sont étroitement liés aux constructions riveraines. Du fait de son implantation à front de voirie ou en faible recul, le bâti constitue généralement leur limite visuelle principale. Les caractéristiques architecturales du bâti et plus particulièrement l'utilisation de la pierre naturelle (calcaire, grès) leur confèrent une grande qualité formelle. L'ensemble ainsi constitué présente une homogénéité et une cohérence qu'il est essentiel de préserver.

#### *Options urbanistiques*

Le règlement communal d'urbanisme attachera dès lors une attention particulière au maintien des caractéristiques du bâti traditionnel notamment les volumes, les proportions entre les pleins et les vides, les pentes de toiture et les teintes ainsi que le mode d'implantation du bâti par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines (option II.3 directive 1).

Dans cette sous-aire différenciée, on évitera :

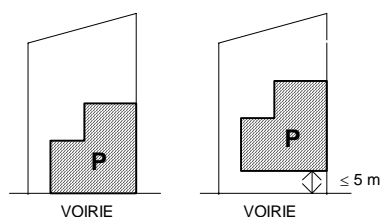
- une dispersion des constructions,
- les implantations des volumes principaux et secondaires en recul important par rapport à la voirie sauf dans le cas de constructions en contre-haut ou en contrebas de la voirie, desservies par une voie de desserte de caractère semi-privé,
- les bâtiments isolés (constructions à quatre façades avec recul par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines),
- les constructions hors gabarit c'est-à-dire tout volume principal dont la hauteur sous corniche dépasse trois niveaux ou est inférieure à un niveau et demi,
- l'utilisation de matériaux d'élévation et de couverture dont la texture, l'appareillage ou la couleur serait en rupture avec les caractéristiques locales,
- toute composition de façade avec des baies horizontales à rue.

Dans les zones d'habitat à caractère rural s'étalant de Liotte jusqu'à Chanxhe et situées en zones périodiquement inondées, l'exécution de tous actes et travaux est soit interdite, soit subordonnée à des conditions spéciales, aussi longtemps que les mesures nécessaires ne sont pas réalisées en vue d'éviter les inondations périodiques.

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

### Implantation

#### Volume principal

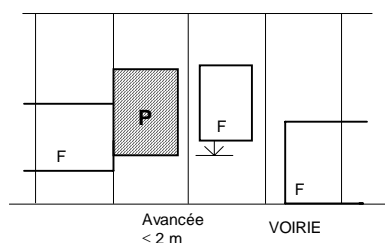


La façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'*alignement*, sur celui-ci ou avec une marge de recul de 5 mètres maximum.

Le volume principal d'activité situé sur le même fond qu'un volume principal d'habitation est implanté soit comme les volumes secondaires, soit comme les volumes annexes et de manière à conserver la visibilité de la façade principale du volume d'habitation depuis la voirie.

S'il existe un *front de bâtisse continu* sur les deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée dans le prolongement de ce front de bâtisse.

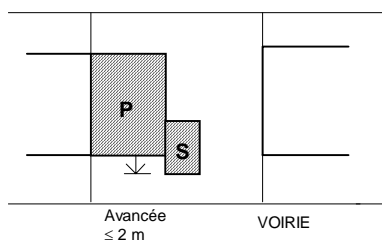
S'il existe un *front de bâtisse brisé* (façades en reculs différents) sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement :



- soit dans le prolongement d'une des deux façades voisines,
- soit entre les façades voisines avec une marge d'avancée de 2 mètres maximum par rapport à la façade la plus en recul.

L'implantation de plusieurs constructions sous forme de *cour* est autorisée moyennant l'implantation des bâtiments à rue sur l'alignement ou avec un recul de 3 mètres maximum, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.

### Volumes secondaires



Le ou les volumes secondaires éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Les volumes secondaires présentant une façade à rue sont implantés avec une avancée maximum de 2 mètres par rapport au volume principal.

Les volumes secondaires attenants à la façade principale n'en altèrent pas la composition et n'occupent pas plus d'un tiers de la largeur de celle-ci.

### Volumes annexes

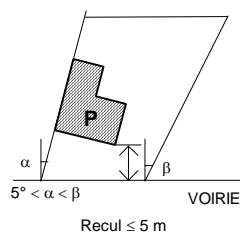
Le ou les volumes annexes éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'ensemble formé par le volume principal et ses éventuels volumes secondaires, sauf dans le cas décrit ci-après d'une implantation contre un mur mitoyen (*mitoyenneté*).

Les *volumes annexes complémentaires* ont une superficie au sol limitée :

- à 40 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'annexes complémentaires à une habitation, sauf pour les serres et les abris de jardins indépendants de tout volume annexe dont la superficie au sol est limitée à 15 m<sup>2</sup>;
- à 60 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'annexes complémentaires à une activité et non affectées au logement;
- à 120 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'annexes complémentaires à une activité et affectées au logement.

Les *volumes annexes non complémentaires* (du type bureau, atelier, hangar) ont une superficie au sol limitée à 300 m<sup>2</sup> maximum, sauf s'il s'agit d'un bâtiment d'équipement communautaire ou d'exploitation agricole pour lesquels la superficie est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

### Règles particulières pour une parcelle non orthogonale

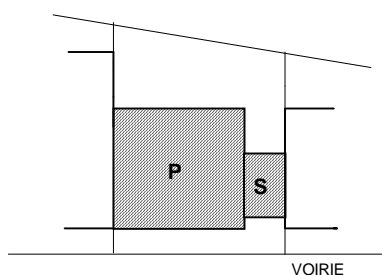


L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respecte les règles suivantes.

La façade principale du volume principal est implantée :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale,
- soit comme dans la règle générale,
- soit en référence avec le bâti voisin.

## Mitoyenneté



Les volumes principaux sont implantés en mitoyen sur au moins une des deux limites latérales de propriété. Si la largeur de parcelle à rue est supérieure à 12 mètres, la mitoyenneté peut être réalisée par un volume secondaire latéral comme indiqué dans la règle générale.

S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale de propriété, le volume principal joint totalement ou partiellement un de ces murs au moins selon les règles relatives au front de bâtisse. Cette jonction peut également s'effectuer par l'intermédiaire d'un nouveau volume secondaire latéral.

Le volume principal d'activité est implanté de manière à conserver la visibilité de la façade principale du volume d'habitation depuis la voirie.

S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale ou arrière de propriété, les volumes annexes peuvent s'adosser à un de ces murs.

Toutefois, si les murs voisins ne sont pas construits sur la limite latérale de propriété, le volume principal (ou l'ensemble des volumes principal et secondaire) peut être implanté en respectant une marge de recul latérale telle que définie ci-après.

## Relief du sol

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol. Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

A cet effet, les documents de demande d'autorisation de bâtir sont très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

## Terrain en contre-haut

Si le terrain est situé en contre-haut de la voirie (c'est-à-dire que le niveau moyen de la zone d'implantation est surélevé d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la voirie), on cherche à respecter les principes suivants.

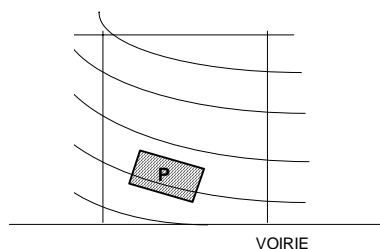
- On donne la préférence à l'implantation sur l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.
- On admet éventuellement une marge de recul du volume principal de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement. Dans ce cas, on évite les entailles perpendiculaires au talus naturel. Les accès carrossables sont de préférence réalisés tangentiellement à la pente naturelle ou au talus.
- Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être surélevé de plus de 1,50 mètre au-dessus du niveau moyen de la voirie.

### Terrain en contrebas

Si le terrain est situé en contrebas de la voirie (c'est-à-dire que le niveau moyen de la voirie est surélevé d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la zone d'implantation), l'implantation se fait avec un recul inférieur à 3 mètres par rapport à l'alignement parallèlement ou perpendiculairement par rapport à celui-ci.

Dans ce cas, le niveau du rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être situé sous le niveau moyen de la voirie.

### Terrain en pente



Si le terrain présente une pente supérieure à 5% avec des courbes de niveau obliques par rapport à l'alignement, l'implantation du volume principal peut se faire parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau avec un recul de 5 m maximum par rapport à l'alignement. La mesure est considérée depuis le point le plus rapproché du volume principal.

La reprise de mitoyenneté reste obligatoire dans ce cas.

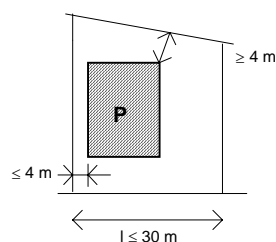
L'implantation en ligne de crête est évitée.

### Autres prescriptions

#### Garages à rue

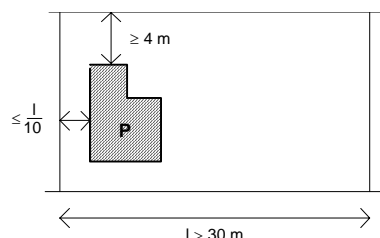
Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Si la configuration du terrain ne le permet pas, la rampe d'accès présente une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul.

#### Marges de recul



La *marge de recul latéral* pour tout ou partie des façades non implantées sur la mitoyenneté est de 4 mètres maximum si la largeur à rue de la parcelle est inférieure ou égale à 30 mètres. Elle représente 10% maximum de la largeur de la parcelle si cette largeur est supérieure à 30 mètres.

Cette marge doit être établie d'un seul côté, l'autre dégagement latéral pouvant être plus important.



La *marge de recul arrière* des volumes principaux et secondaires a au moins 4 mètres.

La *marge de recul arrière* des volumes annexes a au moins 2 mètres s'ils ne sont pas implantés contre un des éventuels murs voisins construits sur la limite arrière de propriété.

## Découpage parcellaire

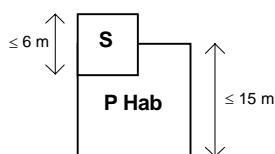
Dans le cas de lotissements, on veille à adapter le découpage parcellaire à la topographie, pour tenir compte du relief naturel et maintenir la végétation.

Le découpage parcellaire favorisant l'implantation des volumes principaux autour d'une cour peut être imposé.

La largeur des parcelles résultant d'un lotissement ne peut être inférieure à 8 mètres et ne peut excéder 16 mètres.

La création de lots de fond ou l'implantation d'une deuxième habitation en seconde zone de construction est interdite.

### Profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes



La *profondeur totale du volume principal d'habitation* n'excède pas 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La *profondeur totale du volume principal d'activité* n'excède pas 20 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La *profondeur des volumes secondaires* ne peut excéder 6 mètres, sauf dans le cas de bâtiments affectés au logement pour lesquels la profondeur est limitée à 15 mètres.

La *profondeur des volumes annexes complémentaires* n'excède pas 8 mètres, sauf dans le cas de bâtiments affectés au logement pour lesquels la profondeur n'excède pas 12 mètres.

La *profondeur des volumes annexes non complémentaires* n'excède pas 15 mètres.

Toutefois, dans le cas de bâtiments d'équipement communautaire ou de service public ainsi que d'exploitation agricole, la profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes est limitée à 20 mètres; dans ce cas, le volume mitoyen ne dépasse pas de plus de 5 mètres la façade arrière du volume contigu situé sur une parcelle voisine.

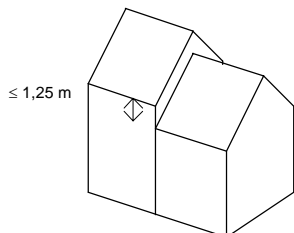
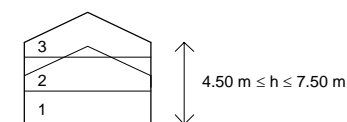
### Implantation en zone périodiquement inondée

L'implantation en zone périodiquement inondée d'un volume principal, secondaire ou annexe est subordonnée à l'adoption de mesures préventives et curatives limitant les risques et les dégâts éventuels dus aux inondations. La surface au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

## Hauteur

### Volume principal

La hauteur sous gouttières d'un volume principal d'habitation ou d'activité a un maximum de 7,50 mètres et un minimum de 4,5 mètres. Ceci permet de réaliser tout au plus trois niveaux dont le dernier partiellement engagé dans la toiture et au minimum un niveau plus un partiellement engagé dans la toiture. Cette hauteur est calculée entre le niveau moyen du sol (le niveau naturel étant



éventuellement modifié) et le niveau moyen de la gouttière la plus haute.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux voisins ne peut excéder 1,25 mètre.

Si la différence de hauteur entre les volumes principaux situés de part et d'autre du volume à construire est supérieure à 2,50 mètres, ce dernier doit avoir une hauteur qui s'harmonise avec les précédents.

### *Volumes secondaires et annexes*

La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure d'au moins 20 % à la hauteur sous gouttières du volume principal d'habitation ou d'activité auquel ils se réfèrent.

### *Murs séparatifs de clôture*

La hauteur des murs séparatifs de clôture est de 2,50 mètres maximum.

## **Toitures**

### *Versants et faîtage*

Les volumes principaux comprennent une toiture à deux versants droits de même inclinaison

Les volumes secondaires éventuels comprennent une toiture en pente de un ou deux versants droits.

Les volumes secondaires peuvent comporter une toiture plate dans les cas suivants :

- soit ils ont une superficie au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et ils servent d'articulation entre différents volumes,
- soit ils sont situés, par rapport à la voirie, à l'arrière du volume principal auquel ils se réfèrent.

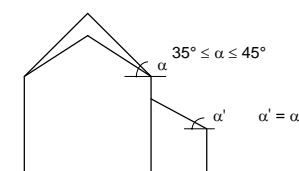
Les volumes annexes éventuels comprennent une toiture en pente de deux versants droits. Les volumes annexes peuvent comporter une toiture en pente de un versant droit quand ils sont implantés en mitoyenneté avec un volume contigu.

Les versants de chacune des toitures des volumes principaux, secondaires et annexes sont de même longueur de pente ou éventuellement de longueur inégale, le rapport de longueur des versants étant compris entre 1 et 1,5.

Les toitures à deux versants droits dont la superficie totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup> peuvent comprendre des croupettes.

Le faîtage des volumes principaux est parallèle à la façade de plus grande longueur; le pignon à rue peut présenter une croupette de toiture.

### *Pentes*



Les toitures ont une pente continue comprise entre 35 et 45°. L'inclinaison de la toiture du volume principal est parallèle à celle des volumes principaux voisins s'ils présentent des versants compris entre 35 et 45°.

Dans le cas des toitures à deux versants droits totalisant une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la pente peut être comprise entre 25 et 45°. Toutefois, la hauteur de la toiture doit être inférieure ou égale à la hauteur sous gouttière.

La pente éventuelle des toitures des volumes secondaires est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils se réfèrent. Toutefois la pente des volumes secondaires du type véranda est comprise entre 20 et 45°.

La pente des toitures des volumes annexes est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils se réfèrent.

### *Percements et éléments saillants*

Les percements et les éléments saillants éventuels doivent être en relation avec l'architecture de la façade; ils ne détruisent pas la volumétrie principale.

Les percements de toiture ne peuvent excéder un vingtième de la surface de la toiture, sauf dans le cas de verrière de toiture ou de capteurs solaires.

Les verrières de toiture ne peuvent excéder un tiers de la surface de toiture.

Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, l'utilisation des verrières de toiture et des capteurs solaires peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics.

Les toitures ne comprennent ni débordements marquants, ni éléments saillants, ni d'éventuels auvents, abris, lucarnes ou tabatières rampantes portant préjudice à la volumétrie principale. Les éléments saillants ne peuvent excéder un vingtième de la superficie de la toiture.

Le débordement de la toiture sur les façades ne peut excéder 15 cm; il est interdit sur les pignons.

La saillie de corniche ne peut déborder de plus de 30 cm du plan de la façade.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

### *Traitement d'angle*

Un traitement d'angle particulier de la toiture peut être autorisé pour les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voies sans toutefois détruire la volumétrie principale.



### *Transformation*

Lors de la transformation d'un bâtiment d'architecture traditionnelle, le volume des toitures doit être conservé intégralement. Toutefois, la réalisation de percements et d'éléments saillants est autorisée comme définie ci-avant.

Les croupes, croupettes et accessoires de toiture remarquables sont préservés.

## **Matériaux d'élévation**

### *Parement*

Toutes les maçonneries des volumes principaux, secondaires ou annexes sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous et le même caractère architectural, à l'exception des encadrements de baies.

Le matériau de parement des élévations est :

- la pierre naturelle
  - calcaire pour Adzeux, Andoumont, Bawepuce, Blindef, Damré, Doyard, Gomzé, Hayen, Hornay, Hotchamps, Les Forges, Louveigné et Stinval,
  - grès pour Baneway, Betgné, Cornemont, Dolembreux, Douflamme, Fays, Florzé, Fraiture, Haie des Chênes, Hautgné, Lincé, Liotte, Noidré, Ogné, Presseux et Rouvieux,
  - calcaire ou grès pour Banneux-village, Chanxhe, Holu, Lillé, Rivage, Trixhe Nollet, Sendrogne et Sprimont;
- la brique d'une hauteur de 5 à 9 cm, joints non compris,
  - de teinte rouge-brun foncé pour Adzeux, Andoumont, Bawepuce, Blindef, Damré, Doyard, Gomzé, Hayen, Hornay, Hotchamps, Les Forges, Louveigné et Stinval,
  - de teinte beige-brun pour Baneway, Betgné, Cornemont, Dolembreux, Douflamme, Fays, Florzé, Fraiture, Haie des Chênes, Hautgné, Lincé, Liotte, Noidré, Ogné, Presseux et Rouvieux,
  - de teinte rouge-brun foncé ou beige-brun pour Banneux-village, Chanxhe, Holu, Lillé, Rivage, Trixhe Nollet, Sendrogne et Sprimont;
- le bloc de béton dont la hauteur est comprise entre 8 et 15 cm, joints non compris,
  - de ton gris clair à gris moyen pour Adzeux, Andoumont, Bawepuce, Blindef, Damré, Doyard, Gomzé, Hayen, Hornay, Hotchamps, Les Forges, Louveigné et Stinval,
  - de ton beige clair à beige moyen pour Baneway, Betgné, Cornemont, Dolembreux, Douflamme, Fays, Florzé, Fraiture, Haie des Chênes, Hautgné, Lincé, Liotte, Noidré, Ogné, Presseux et Rouvieux,
  - de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen pour Banneux-village, Chanxhe, Holu, Lillé, Rivage,

- Trixhe Nollet, Sendrogne et Sprimont;
- l'enduit rugueux
    - de teinte gris clair à gris moyen pour Adzeux, Andoumont, Bawepuce, Blindef, Damré, Doyard, Gomzé, Hayen, Hornay, Hotchamps, Les Forges, Louveigné et Stinval,
    - de teinte beige clair à beige moyen pour Baneway, Betgné, Cornemont, Dolembreux, Douflamme, Fays, Florzé, Fraiture, Haie des Chênes, Hautgné, Lincé, Liotte, Noidré, Ogné, Presseux et Rouvieux,
    - de teinte gris clair à gris moyen ou de teinte beige clair à beige moyen pour Banneux-village, Chanxhe, Holu, Lillé, Rivage, Trixhe Nollet, Sendrogne et Sprimont;
  - un matériau défini ci-avant (à l'exception de la pierre naturelle) recouvert d'une peinture mate, uniforme
    - de ton gris clair à gris moyen pour Adzeux, Andoumont, Bawepuce, Blindef, Damré, Doyard, Gomzé, Hayen, Hornay, Hotchamps, Les Forges, Louveigné et Stinval,
    - de ton beige clair à beige moyen pour Baneway, Betgné, Cornemont, Dolembreux, Douflamme, Fays, Florzé, Fraiture, Haie des Chênes, Hautgné, Lincé, Liotte, Noidré, Ogné, Presseux et Rouvieux,
    - de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen pour Banneux-village, Chanxhe, Holu, Lillé, Rivage, Trixhe Nollet, Sendrogne et Sprimont.

Dans le choix de ces matériaux, on tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales.

Les maçonneries de pierre naturelle sont obligatoirement à assises réglées horizontales.

Toutefois la combinaison de certains matériaux est autorisée dans le cas où le parti architectural et/ou l'intégration au contexte environnant le justifie.

- La combinaison de la brique et de la pierre naturelle est autorisée. Un de ces matériaux est dominant et l'agencement des matières s'effectue par bandeaux, par ensembles ou par regroupements des encadrements de baies, de manière à structurer les élévations.
- Lors de transformations, la combinaison de brique et d'enduit est autorisée. Ce dernier matériau peut être utilisé pour les soubassements.

Les enduits sont exécutés dans un délai maximal d'un an à partir de la fin des travaux.

La peinture des façades dans un ton autre que ceux définis ci-avant, le chaulage et le badigeonnage des façades sont exclus.

Les murs et les parties de murs apparents construits sur la mitoyenneté sont réalisés dans le matériau de parement défini plus haut.

Pour certaines situations, les matériaux d'élévation peuvent

éventuellement être différents.

- Le bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris moyen est autorisé pour les pignons et les façades exposés entre le sud-ouest et le nord.
- Pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle ou le verre.
- Le bardage en bois de ton naturel et le bardage métallique sont autorisés pour les bâtiments d'exploitation agricole.  
Le bardage métallique est :

- de teinte gris clair à gris moyen pour les villages de Adzeux, Andoumont, Bawepuce, Blindef, Damré, Doyard, Gomzé, Hayen, Hornay, Hotchamps, Les Forges, Louveigné et Stinval;
- de teinte beige clair à beige moyen pour les villages de Baneway, Betgné, Cornemont, Dolembreux, Douflamme, Fays, Florzé, Fraiture, Haie des Chênes, Hautgné, Lincé, Liotte, Noidré, Ogné, Presseux et Rouvieux;
- de teinte gris clair à gris moyen ou beige clair à beige moyen pour Banneux-village, Chanxhe, Holu, Lillé, Rivage, Trixhe Nollet, Sendrogne et Sprimont.

### *Encadrements*

Les encadrements éventuels sont :

- soit en pierre de taille
  - pierre bleue à Adzeux, Andoumont, Bawepuce, Blindef, Damré, Doyard, Gomzé, Hayen, Hornay, Hotchamps, Les Forges, Louveigné et Stinval,
  - grès épincé massif à Baneway, Betgné, Cornemont, Dolembreux, Douflamme, Fays, Florzé, Fraiture, Haie des Chênes, Hautgné, Lincé, Liotte, Noidré, Ogné, Presseux et Rouvieux,
  - pierre bleue sciée ou grès épincé massif à Banneux-village, Chanxhe, Holu, Lillé, Rivage, Trixhe Nollet, Sendrogne et Sprimont;
- soit en pierre reconstituée
  - de ton gris à Adzeux, Andoumont, Bawepuce, Blindef, Damré, Doyard, Gomzé, Hayen, Hornay, Hotchamps, Les Forges, Louveigné et Stinval,
  - de ton beige à Baneway, Betgné, Cornemont, Dolembreux, Douflamme, Fays, Florzé, Fraiture, Haie des Chênes, Hautgné, Lincé, Liotte, Noidré, Ogné, Presseux et Rouvieux,
  - de ton gris ou beige à Banneux-village, Chanxhe, Holu, Lillé, Rivage, Trixhe Nollet, Sendrogne et Sprimont;
- soit en cimentage lissé de ton naturel ou peint
  - en gris à Adzeux, Andoumont, Bawepuce, Blindef, Damré, Doyard, Gomzé, Hayen, Hornay, Hotchamps, Les Forges, Louveigné et Stinval,
  - en beige à Baneway, Betgné, Cornemont, Dolembreux, Douflamme, Fays, Florzé, Fraiture, Haie des Chênes, Hautgné, Lincé, Liotte, Noidré, Ogné, Presseux et Rouvieux,
  - en gris ou en beige à Banneux-village, Chanxhe, Holu, Lillé, Rivage, Trixhe Nollet, Sendrogne et Sprimont;
- soit en brique du même type que celle des façades;
- soit en métal
  - de teinte grise à Adzeux, Andoumont, Bawepuce, Blindef,

- Damré, Doyard, Gomzé, Hayen, Hornay, Hotchamps, Les Forges, Louveigné et Stinval,
- de teinte beige à Baneway, Betgné, Cornemont, Dolembreux, Douflamme, Fays, Florzé, Fraiture, Haie des Chênes, Hautgné, Lincé, Liotte, Noidré, Ogné, Presseux et Rouvieux,
- de teinte grise ou beige à Banneux-village, Chanxhe, Holu, Lillé, Rivage, Trixhe Nollet, Sendrogne et Sprimont.

Les encadrements en bois de ton naturel sont autorisés pour les parements en bois naturel uniquement.

Leur ton doit être harmonisé avec celui des parements. Le profil des encadrements est semblable à celui de l'architecture traditionnelle locale caractérisée par des encadrements complets (sur les quatre cotés de la baie) ou sur les cotés latéraux et supérieur de la baie.

Lors de transformations, la nature et les teintes des encadrements conservent l'homogénéité de la façade concernée.

#### *Murs de clôture, murs séparatifs et murs de soutènement*

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement sont choisis parmi les matériaux définis pour les parements.

Les murs séparatifs et de soutènement existants sont conservés.

## **Matériaux de couverture**

### *Couverture des toitures*

Un seul matériau de couverture est admis pour l'ensemble des volumes disposés sur une même propriété. Le matériau de couverture des toitures peut être :

- la tuile de terre cuite ou de béton de teinte gris foncé, brun noir ou noire;
- l'ardoise naturelle;
- l'ardoise artificielle de teinte foncée;
- le zinc.

Tout autre composant de toiture présentant un aspect pouvant être assimilé à ces matériaux est éventuellement admis.

Pour la tuile, le relief d'une tuile ou d'un module comprenant plusieurs tuiles a un dessin marquant des creux verticaux et non horizontaux.

La dimension des modules de toiture est proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale caractérisés par un format rectangulaire de proportion variant dans un rapport de 1,5 à 2.

Toutefois, le matériau de couverture peut, éventuellement, être

différent :

- pour les toitures plates, on admet un revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc de teinte gris moyen à gris foncé et de texture mate ou le verre;
- pour les versants supérieurs à 150 m<sup>2</sup>, on admet un élément ondulé de teinte foncée et de texture mate ou des éléments profilés en métal (zinc ou acier traité) de ton noir, gris anthracite ou bleu foncé et de texture mate;
- pour les verrières de toiture, les serres, les capteurs solaires et les autres éléments vitrés de toiture, les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture. Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, leur utilisation peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics;
- pour les souches de cheminées, elles peuvent être revêtues de bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte identique à celle du matériau de couverture;
- pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle, la tôle de teinte foncée et de texture mate ou le verre.

Une attention particulière est portée à la description technique relative à la matité des matériaux de type "tôle".

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent entre elles et avec celles des volumes voisins.

### *Transformation*

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent avec celles du volume ancien en cas de transformation.

## **Baies et ouvertures**

### *Composition des façades*

Les volumes présentent des façades dont l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale.

L'effet de verticalité est obtenu par des baies dont le rapport hauteur/largeur est compris entre 1 et 2,5, par une juxtaposition de baies verticales ou par une division verticale des baies notamment par le biais de colonnes, trumeaux, montants de menuiserie. Dans le cas où le dernier niveau est partiellement engagé dans la toiture, les baies peuvent présenter un rapport hauteur/largeur compris entre 0,5 et 1. Elles sont superposées aux baies des niveaux inférieurs.

Toutefois les façades non visibles depuis la voirie peuvent comporter des baies de rez-de-chaussée présentant d'autres proportions.

Les baies inscrites dans les façades et les pignons à rue totalisent une surface maximum de 40 % par rapport aux élévations, en ce

non compris les toitures. Cette prescription ne s'applique pas aux rez-de-chaussée commerciaux et aux équipements communautaires pour lesquels la surface des baies totalise au maximum 60 %.

Pour les volumes principaux, les façades à rue aveugles et les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage sont évitées. Les pignons à rue aveugles sont autorisés.

Le percement des façades pour des besoins commerciaux ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage. Le retrait de la vitrine par rapport à la façade peut être imposé.

### *Menuiseries*

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour chacun des éléments et l'ensemble de la façade suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;
- soit d'une des couleurs suivantes : bleu foncé, vert foncé, bordeaux foncé, brun foncé;
- soit en teinte du bois naturel.

La vitrerie est traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.

### *Transformations*

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles relatives à la composition des façades et aux menuiseries définies ci-dessus.

Lors de la transformation d'un immeuble d'architecture traditionnelle caractérisé par des baies simples présentant un rapport hauteur/largeur compris entre 1 et 2,5, les trumeaux sont maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution peut être imposée.

---

## 1/3 SOUS-AIRE D'HABITAT GROUPE

---

### CARACTERISTIQUES ET OPTIONS URBANISTIQUES RELATIVES A LA SOUS-AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT GROUPE

#### *Principales caractéristiques*

Cette sous-aire reprend les ensembles d'habitations sociales de Ogné, de Pirefontaine et l'habitat groupé situé à l'angle sud-ouest du carrefour N30-N674.

Elle ne concerne donc qu'une toute petite partie des zones d'habitat à caractère rural inscrites au plan de secteur.

Cette sous-aire d'habitat à caractère groupé possède des caractéristiques urbanistiques et architecturales homogènes par sous-ensemble d'habitations :

- implantation en recul constant par rapport à l'alignement,
- constructions mitoyennes généralement jumelées,
- constructions - types reproduites en plus d'une dizaine d'exemplaires dans les périmètres concernés,
- gabarits, volumes, matériaux, compositions de façade... identiques.

#### *Options urbanistiques*

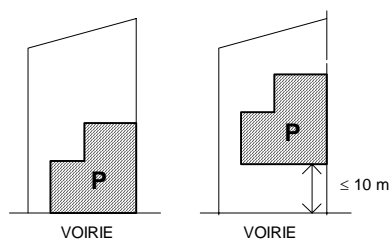
Dans ce cas, c'est la répétition systématique d'éléments urbanistiques et architecturaux qui crée une perception d'homogénéité indépendamment des qualités intrinsèques des modèles proposés. Il importe dès lors de conserver les modèles de référence afin de préserver cette cohérence d'ensemble.

Dans ces périmètres, on évitera la construction ou la reconstruction de tout bâtiment qui ne serait pas semblable (implantation, gabarit, volume, matériaux, composition de façade) à l'un de ses voisins immédiats. Lors de transformations et d'extensions des habitations de base, on veillera à limiter les types de matériaux autorisés de façon à conserver l'unité de l'ensemble.

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

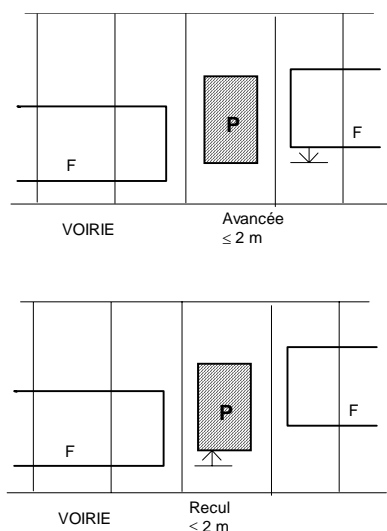
### Implantation

#### *Volume principal*



La façade principale du volume principal est implantée parallèlement à l'alignement, sur celui-ci ou avec une marge de recul de 10 mètres maximum.

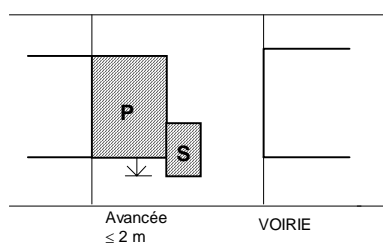
S'il existe un *front de bâtisse continu* sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée dans le prolongement de ce front de bâtisse.



S'il existe un *front de bâtisse brisé* (façades en reculs différents) sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée parallèlement à l'alignement :

- soit dans le prolongement d'une des deux façades voisines,
- soit entre les façades voisines avec une marge d'avancée de 2 mètres maximum par rapport à la façade la plus en recul ou une marge de recul de 2 mètres maximum par rapport à la façade la plus proche de l'alignement.

### Volumes secondaires



Le ou les volumes secondaires éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Les volumes secondaires présentant une façade à rue sont implantés avec une avancée maximum de 2 mètres par rapport au volume principal.

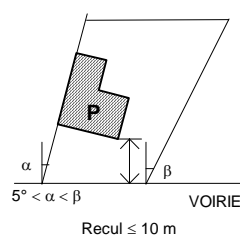
Les volumes secondaires attenants à la façade principale n'en altèrent pas la composition et n'occupent pas plus d'un tiers de la largeur de celle-ci.

### Volumes annexes

Le ou les volumes annexes éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'ensemble formé par le volume principal et ses éventuels volumes secondaires, sauf dans le cas décrit ci-après d'une implantation contre un mur mitoyen (*mitoyenneté*).

La superficie au sol des volumes annexes complémentaires est limitée à 40 m<sup>2</sup>, sauf pour les serres et les abris de jardins indépendants de tout volume annexe dont la superficie au sol est limitée à 15 m<sup>2</sup>.

### Règles particulières pour une parcelle non orthogonale



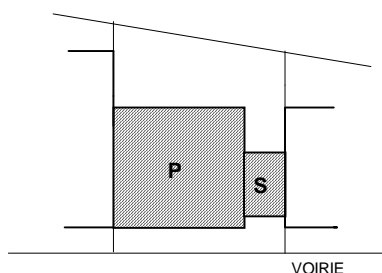
L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respecte les règles suivantes.

La façade principale du volume principal est implantée :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale,
- soit comme dans la règle générale,
- soit en référence avec le bâti voisin.



## Mitoyenneté



S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale de propriété, le volume principal d'habitation ou d'activité joint totalement ou partiellement un de ces murs au moins selon les règles relatives au front de bâtisse. Cette jonction peut également s'effectuer par l'intermédiaire d'un nouveau volume secondaire latéral.

Le volume principal est implanté de manière à conserver la visibilité de la façade principale du volume d'habitation depuis la voirie.

S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale ou arrière de propriété, les volumes annexes peuvent s'adosser à un de ces murs.

## Relief du sol

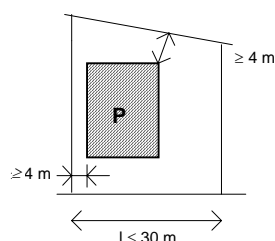
L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent l'implantation des volumes voisins ainsi que l'aménagement de leurs abords.

## Autres prescriptions

### Garages à rue

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Si la configuration du terrain ne le permet pas, la rampe d'accès présente une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul.

### Marges de recul

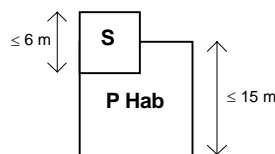


La *marque de recul latéral* pour tout ou partie des façades non implantées sur la mitoyenneté est d'au moins 4 mètres.

La *marque de recul arrière* des volumes principaux et secondaires a au moins 4 mètres.

La *marque de recul arrière* des volumes annexes a au moins 2 mètres s'ils ne sont pas implantés contre un des éventuels murs voisins construits sur la limite arrière de propriété.

### Profondeur des volumes



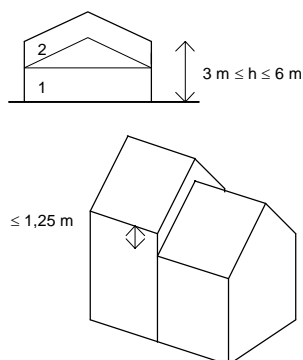
La profondeur des volumes principaux n'excède pas 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La profondeur des volumes secondaires et annexes n'excède pas 6 mètres.

Toutefois, dans le cas de bâtiments d'équipement communautaire ou de service public ainsi que d'exploitation agricole, la profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes est limitée à 20 mètres; dans ce cas, le volume mitoyen ne dépasse pas de plus de 5 mètres la façade arrière du volume contigu situé sur une parcelle voisine.

## Hauteur

### Volume principal



La hauteur sous gouttières d'un volume principal (...) a un maximum de 6 mètres et un minimum de 3 mètres. Ceci permet de réaliser au maximum deux niveaux et au minimum un niveau. Cette hauteur est calculée entre le niveau moyen du sol (le niveau naturel étant éventuellement modifié) et le niveau moyen de la gouttière la plus haute.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux voisins ne peut excéder 1,25 mètre.

Si la différence de hauteur entre les volumes principaux situés de part et d'autre du volume à construire est supérieure à 2,50 mètres, ce dernier doit avoir une hauteur qui s'harmonise avec les précédents.

### Volumes secondaires et annexes

La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure d'au moins 20 % à la hauteur sous gouttières du volume principal auquel ils se réfèrent.

Les hauteurs sous gouttières et faîtes doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

### Murs séparatifs de clôture

La hauteur des murs séparatifs de clôture est de 2 mètres maximum.

## Toitures

### Versants et faîtage

Les volumes principaux comprennent une toiture à deux versants droits de même inclinaison. Les croupettes sont autorisées là où elles sont caractéristiques des constructions voisines.

Les volumes secondaires éventuels comprennent une toiture en pente de un ou deux versants droits.

Les volumes secondaires peuvent comporter une toiture plate dans les cas suivants :

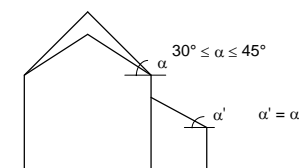
- soit ils ont une superficie au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et ils servent d'articulation entre différents volumes,
- soit ils sont situés, par rapport à la voirie, à l'arrière du volume principal auquel ils se réfèrent.

Les volumes annexes éventuels comprennent une toiture en pente de deux versants droits. Les volumes annexes peuvent comporter une toiture en pente de un versant droit quand ils sont implantés en mitoyenneté avec un volume contigu.

Les versants de chacune des toitures des volumes principaux, secondaires et annexes sont de même longueur de pente ou éventuellement de longueur inégale, le rapport de longueur des versants étant compris entre 1 et 1,5.

Le faîtage des volumes principaux est parallèle à la façade faisant face à la voirie.

### *Pentes*



Les toitures sont en pente continue comprise entre 30 et 45°. L'inclinaison des toitures est parallèle à celle des volumes voisins s'ils présentent des versants compris entre 30 et 45°.

La pente éventuelle des toitures des volumes secondaires est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils se réfèrent. Toutefois la pente des volumes secondaires du type véranda est de 20° minimum.

La pente des toitures des volumes annexes est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils se réfèrent.

### *Percements et éléments saillants*

Les percements et les éléments saillants éventuels doivent être en relation avec l'architecture de la façade; ils sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions voisines et ne détruisent pas la volumétrie principale.

Les toitures ne comprennent ni débordements marquants, ni éléments saillants, ni d'éventuels auvents, abris, lucarnes ou tabatières rampantes portant préjudice à la volumétrie principale. Les éléments saillants ne peuvent excéder un dixième de la superficie de la toiture.

Le débordement de la toiture sur les façades ne peut excéder 15 cm; il est interdit sur les pignons.

La saillie de corniche ne peut déborder de plus de 30 cm du plan de la façade.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

### *Transformation*

Lors de la transformation d'un bâtiment, le volume des toitures doit être conservé. Toutefois, la réalisation de percements et d'éléments saillants est autorisée comme définie ci-dessus.'

## **Matériaux d'élévation**

### *Parement*

Toutes les maçonneries des volumes principaux, secondaires ou annexes sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous et le même caractère

architectural, à l'exception des encadrements de baies.

Le matériau de parement des élévations est :

- la pierre naturelle (calcaire, grès);
- la brique de teinte rouge-brun foncé ou beige-brun d'une hauteur de 5 à 10 cm, joints non compris;
- l'enduit rugueux de teinte gris clair à gris moyen ou beige clair à beige moyen;
- un matériau défini ci-avant (à l'exception de la pierre naturelle) recouvert d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc cassé, gris clair à gris moyen ou beige clair à beige moyen.

Dans le choix de ces matériaux, on se conforme à la texture et à la tonalité des constructions voisines.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et l'appareil des maçonneries des constructions voisines.

Les enduits sont exécutés dans un délai maximal d'un an à partir de la fin des travaux et renouvelés chaque fois que nécessaire.

S'il n'existe pas de construction attenante ou si les parements des murs mitoyens sont apparents, ils sont réalisés dans le matériau de parement défini plus haut.

Toutefois pour certaines situations, les matériaux d'élévation peuvent éventuellement être différents.

- Le bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris moyen est autorisé pour les pignons et les façades exposés entre le sud-ouest et le nord.
- Pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle ou le verre.

### *Encadrements*

Les encadrements éventuels sont :

- soit en pierre de taille (pierre bleue sciée ou grès épincé massifs);
- soit en pierre reconstituée de ton gris ou beige;
- soit en cimentage lissé de ton naturel ou peint en gris ou en beige;
- soit en brique du même type que celle des façades.

Leur ton doit être harmonisé avec celui des parements. Le profil des encadrements est semblable à celui de l'architecture des constructions voisines.

### *Murs de clôture, murs séparatifs et murs de soutènement*

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement.

Les murs séparatifs et de soutènement existants sont conservés.

## Matériaux de couverture

### *Couverture des toitures*

Un seul matériau de couverture est admis pour l'ensemble des volumes disposés sur une même propriété. Le matériau de couverture des toitures peut être :

- la tuile de terre cuite ou de béton de teinte gris foncé, brun noir ou noire;
- l'ardoise naturelle;
- l'ardoise artificielle de teinte foncée.

Le choix du matériau de couverture des toitures et leur mode de mise en oeuvre se conforment aux solutions adoptées pour les toitures des constructions voisines.

Toutefois, le matériau de couverture peut, éventuellement, être différent :

- pour les toitures plates, on admet un revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc de teinte gris moyen à gris foncé et de texture mate ou le verre;
- pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle, la tôle de teinte foncée et de texture mate ou le verre. Une attention particulière est portée à la description technique relative à la matité des matériaux de type "tôle".

### *Transformation*

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent avec celles du volume ancien en cas de transformation. Les seuls matériaux de couverture autorisés dans ce cas sont :

- la tuile de terre cuite ou de béton de teinte gris foncé, brun noir ou noire;
- l'ardoise artificielle de teinte foncée;
- l'ardoise naturelle.

## Baies et ouvertures

### *Composition des façades*

Les volumes à construire ou à reconstruire présentent des façades dont l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale. Les baies des façades et des pignons à rue totalisent une surface maximum de 40 % par rapport aux élévations, en ce non compris les toitures.

Toutefois les façades non visibles depuis la voirie peuvent comporter des baies de rez-de-chaussée présentant une autre allure.

### *Menuiseries*

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;
- soit de couleur en harmonie avec la pigmentation de la façade (bleu foncé, vert foncé, bordeaux foncé, brun foncé);
- soit en teinte du bois naturel.

Le choix de la menuiserie se réfère aux menuiseries des constructions voisines.

La vitrerie est traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.

### *Transformation*

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles relatives à la composition des façades et aux menuiseries définies ci-dessus.

Lors de la transformation d'un immeuble, le rythme et la hauteur des baies de façade sont conservés et les trumeaux maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution peut être imposée.

---

## 1/4 SOUS-AIRE D'HABITAT EN ORDRE SEMI-CONTINU ET DISCONTINU A CARACTERE RESIDENTIEL

---

### CARACTERISTIQUES ET OPTIONS URBANISTIQUES RELATIVES A LA SOUS-AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT EN ORDRE SEMI-CONTINU ET DISCONTINU A CARACTERE RESIDENTIEL

#### *Principales caractéristiques*

Cette sous-aire couvre la plupart des extensions de noyaux anciens sur le mode du lotissement.

Elle recouvre une partie des zones d'habitat à caractère rural inscrites au plan de secteur et plus particulièrement la quasi totalité des zones anciennement dénommées « zones de parcs résidentiels » dans le plan de secteur. Elle englobe également la zone de parc voisine du Grand Bru et les zones d'aménagement différé de Chaply-Fays, de Ogné - Noidré, du Hornay - ouest et de Banneux - est.

Les caractéristiques de cette sous-aire sont les suivantes :

- implantation sans relation directe avec la voirie ni avec les limites parcellaires (implantation souvent au milieu de la parcelle),
- constructions généralement isolées les unes par rapport aux autres (mitoyenneté exceptionnelle),
- hauteur sous corniche variant de un à deux niveaux maximum,
- toitures à deux ou quatre versants principaux de même pente (25 à 35°),
- matériaux d'élévation variés,
- matériaux de couvertures relativement homogènes,
- baies de forme variée (verticales, carrées, rondes ou horizontales).

Les extensions d'agglomérations en dehors des centres et les ensembles d'habitat de type lotissement ou parc résidentiel (lotissement sous couvert boisé) présentent souvent une grande diversité de caractères architecturaux et urbanistiques, ce qui engendre un tissu bâti hybride et informe. Il faut y tendre vers une plus grande unité et en harmoniser le développement.

#### *Options urbanistiques*

Les prescriptions relatives à cette sous-aire visent à homogénéiser les caractéristiques urbanistiques et architecturales des nouvelles constructions dans le respect des principales constantes de l'architecture traditionnelle, à savoir :

- une implantation du bâti en relation avec les limites parcellaires (parallèle, perpendiculaire ou contre celles-ci),
- des constructions d'allure verticale,
- des constructions mitoyennes, dissociées ou ponctuellement discontinues,
- une hauteur sous corniche du volume principal variant généralement d'un niveau et demi à deux niveaux et demi,
- des toitures à deux versants principaux égaux d'une inclinaison semblable (35 à 45°),
- des matériaux d'élévation homogènes,
- des matériaux de couverture homogènes,
- des baies d'allure verticale.

Le règlement communal d'urbanisme attachera dès lors une attention particulière au maintien des caractéristiques du bâti traditionnel notamment les volumes, les proportions entre les pleins et les vides, les pentes de toiture et les teintes ainsi que le mode d'implantation du bâti par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines (option II.3 directive 1).



Dans cette sous-aire différenciée, on évitera :

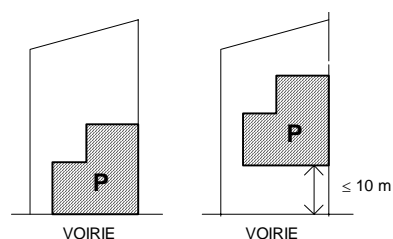
- les implantations des volumes principaux et secondaires en recul important par rapport à la voirie, sauf dans le cas de constructions en contre-haut ou en contrebas de la voirie, desservies par une voie de desserte de caractère semi-privé, ou dans le cas d'un front de bâtisse préexistant en recul important,
- les bâtiments isolés (constructions à quatre façades avec recul par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines),
- les constructions hors gabarit c'est-à-dire tout volume principal dont la hauteur sous corniche dépasse trois niveaux ou est inférieure à un niveau et demi,
- l'utilisation de matériaux d'élévation et de couverture dont la texture, l'appareillage ou la couleur serait en rupture avec les caractéristiques locales,
- toute composition de façade avec des baies horizontales à rue.

Le souci d'homogénéisation se traduira également dans le traitement des abords des constructions et plus particulièrement en ce qui concerne les plantations et les éléments de clôture.

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

### Implantation

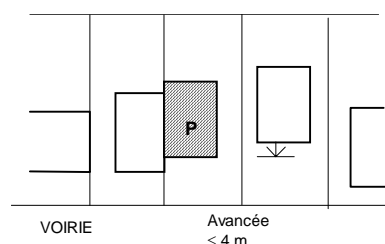
#### Volume principal



La façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'*alignement*, sur celui-ci ou avec une marge de recul de 10 mètres maximum.

Le volume principal d'activité situé sur le même fond qu'un volume principal d'habitation est implanté soit comme les volumes secondaires, soit comme les volumes annexes et de manière à conserver la visibilité de la façade principale du volume d'habitation depuis la voirie.

S'il existe un *front de bâtisse continu* sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée dans le prolongement de ce front de bâtisse.

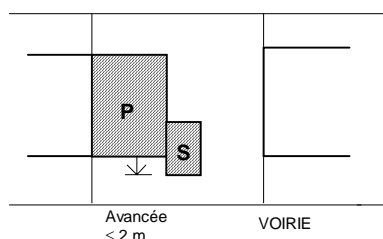


S'il existe un *front de bâtisse brisé* (façades en reculs différents) sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul, de 10 mètres maximum, par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement :

- soit dans le prolongement d'une des deux façades voisines,
- soit entre les façades voisines avec une marge d'avancée de 4 mètres maximum par rapport à la façade la plus en recul.

L'implantation de plusieurs constructions sous forme de *cour* est autorisée moyennant l'implantation des bâtiments à rue sur l'alignement ou avec un recul, de 10 mètres maximum, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.

### Volumes secondaires



Le ou les volumes secondaires éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Les volumes secondaires présentant une façade à rue sont implantés avec une avancée maximum de 2 mètres par rapport au volume principal.

Les volumes secondaires attenants à la façade principale n'en altèrent pas la composition et n'occupent pas plus d'un tiers de la largeur de celle-ci.

### Volumes annexes

Le ou les *volumes annexes* éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'ensemble formé par le volume principal et ses éventuels volumes secondaires, sauf dans le cas décrit ci-après d'une implantation contre un mur mitoyen (*mitoyenneté*).

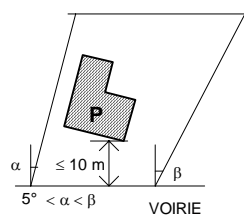
Les *volumes annexes complémentaires* ont une superficie au sol limitée :

- à 40 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'annexes complémentaires à une habitation, sauf pour les serres et les abris de jardins indépendants de tout volume annexe dont la superficie au sol est limitée à 15 m<sup>2</sup>;
- à 60 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'annexes complémentaires à une activité et non affectées au logement;
- à 120 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'annexes complémentaires à une activité et affectées au logement.

Les *volumes annexes non complémentaires* du type atelier ou hangar ont une superficie au sol limitée à 300 m<sup>2</sup> maximum, sauf s'il s'agit d'un équipement communautaire ou d'un bâtiment d'exploitation agricole pour lesquels la superficie au sol est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

Les volumes annexes non complémentaires du type bureau ou commerce ont une superficie au sol limitée à 100 m<sup>2</sup>.

### Règles particulières pour une parcelle non orthogonale

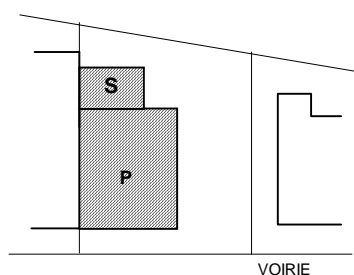


L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respecte les règles suivantes.

La façade principale du volume principal est implantée :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale,
- soit comme dans la règle générale,
- soit en référence avec le bâti voisin.

## Mitoyenneté



Les volumes principaux sont implantés en mitoyen sur au moins une des deux limites latérales de propriété. Si la largeur de parcelle à rue est supérieure à 12 mètres, la mitoyenneté peut être réalisée par un volume secondaire latéral comme indiqué dans la règle générale.

S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale de propriété, le volume principal joint totalement ou partiellement un de ces murs au moins selon les règles relatives au front de bâtisse. Cette jonction peut également s'effectuer par l'intermédiaire d'un nouveau volume secondaire latéral.

S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale ou arrière de propriété, les volumes annexes peuvent s'adosser à un de ces murs.

Toutefois, si les murs voisins ne sont pas construits sur la limite latérale de propriété, le volume principal (ou l'ensemble des volumes principal et secondaire) peut être implanté en respectant une marge de recul latérale telle que définie ci-après.

## Relief du sol

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol. Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

A cet effet, les documents de demande d'autorisation de bâtir sont très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

## Terrain en contre-haut

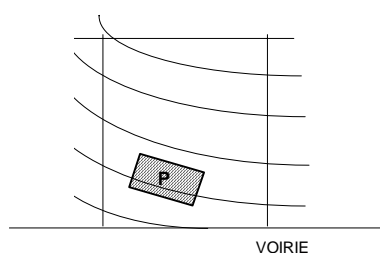
Si le terrain est situé en contre-haut de la voirie (c'est-à-dire que le niveau moyen de la zone d'implantation est surélevé d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la voirie), on cherche à respecter les principes suivants.

- On donne la préférence à l'implantation sur l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.
- On admet éventuellement une marge de recul du volume principal de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement. Dans ce cas, on évite les entailles perpendiculaires au talus naturel. Les accès carrossables sont de préférence réalisés tangentielllement à la pente naturelle ou au talus.
- Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être surélevé de plus de 1,50 mètre au-dessus du niveau moyen de la voirie.

## Terrain en contrebas

Si le terrain est situé en contrebas de la voirie (c'est-à-dire que le niveau moyen de la voirie est surélevé d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la zone d'implantation), l'implantation se fait avec un recul de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.

### Terrain en pente



Si le terrain présente une pente supérieure à 5% avec des courbes de niveau obliques par rapport à l'alignement, l'implantation du volume principal peut se faire parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau avec un recul de 10 m maximum par rapport à l'alignement. La mesure est considérée depuis point le plus rapproché du volume principal. La reprise de mitoyenneté reste obligatoire dans ce cas.

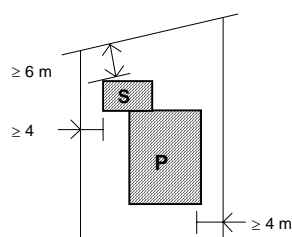
L'implantation en ligne de crête est évitée.

### Autres prescriptions

#### Garages à rue

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Si la configuration du terrain ne le permet pas, la rampe d'accès présente une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul.

#### Marges de recul



La *marge de recul latéral* pour tout ou partie des façades non implantées sur la mitoyenneté est de 4 mètres minimum.

La *marge de recul arrière* des volumes principaux et secondaires a au moins 6 mètres.

La marge de recul arrière des volumes annexes a au moins 2 mètres s'ils ne sont pas implantés contre un des éventuels murs voisins construits sur la limite arrière de propriété

#### Découpage parcellaire

Dans le cas de lotissements, on veille à adapter le découpage parcellaire à la topographie, pour tenir compte du relief naturel et maintenir la végétation.

La largeur des parcelles résultant d'un lotissement ne peut être inférieure à 8 mètres et ne peut excéder 20 mètres, sauf :

- dans les zones résidentielles de transition, entre les noyaux denses ou anciens :

Chaply et Fays, Fraiture et Rivage, Rouvieux et Florzé (rue du Houmier), Hornay et la Haie des Chênes (rues de Beaufays et Haie des Chênes), Lincé et Ogné (rue de Pionfosse et N. Evrard), Sprimont et Lillé (rue de Lillé), Blindef et China (rue de la China), Stinval et Louveigné (rue de Liège),

où la largeur de parcelle à front de voirie sera supérieure à 30 m ;

- dans les zones résidentielles de transition situées

à l'est d'Adzeux, au Baneway (rue de Theux), au nord (rue du Doyard) et à l'est (rues de Fawes et de Theux) de Louveigné, à l'ouest de Stinval (rues Ferreuse et de Stinval), à l'ouest (rue d'Andoumont), au nord et à l'est d'Andoumont (rues Croix Henrard et d'Andoumont), à l'est de Banneux (avenue Paola), à l'est et au sud de Florzé (rue de la Mainry, Grand'Route et rue

Vieille Chera), au sud de Rouvrex (rue du Hollu), à l'ouest de Lincé (rue de Fays) et à l'ouest du Hornay (rue des Fossés, de Wachiboux et Grand Bru),

où la largeur de parcelle à front de voirie sera supérieure à 30 m ;

- dans les zones de parc résidentiel

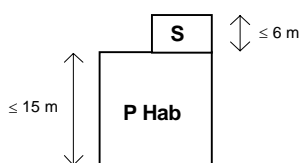
de Bois-le-Comte (structurée par l'avenue Bois-le-Comte, la rue Cochetay et l'allée des Bouleaux) et de Warnoumont (structurée par la rue de Warnoumont),

où la largeur des parcelles sera définie pour que chacune d'elle soit d'une superficie supérieure à 20 ares.

Le découpage parcellaire favorisant l'implantation des volumes principaux autour d'une cour peut être imposé.

La création de lots de fond ou l'implantation d'une deuxième habitation en seconde zone de construction est interdite.

### Profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes



La *profondeur totale du volume principal d'habitation* n'excède pas 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La *profondeur totale du volume principal d'activité* n'excède pas 20 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La *profondeur des volumes secondaires* ne peut excéder 6 mètres.

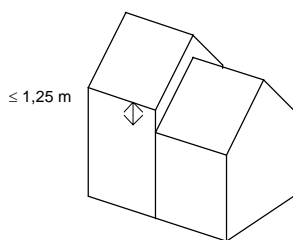
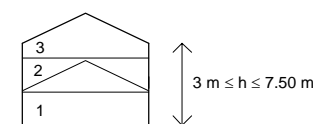
La *profondeur des volumes annexes complémentaires* n'excède pas 6 mètres, sauf dans le cas de bâtiments affectés au logement pour lesquels la profondeur n'excédera pas 12 mètres.

La *profondeur des volumes annexes non complémentaires* n'excède pas 15 mètres.

Toutefois, dans le cas de bâtiments d'équipement communautaire ou de service public ainsi que d'exploitation agricole, la profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes est limitée à 20 mètres; dans ce cas, le volume mitoyen ne dépasse pas de plus de 5 mètres la façade arrière du volume contigu situé sur une parcelle voisine.

## Hauteur

### Volume principal



La hauteur sous gouttières d'un volume principal d'habitation ou d'activité a un maximum de 7,5 mètres et un minimum de 3 mètres. Ceci permet de réaliser tout au plus trois niveaux dont le dernier partiellement engagé dans la toiture et au minimum un niveau. Cette hauteur est calculée entre le niveau moyen du sol (le niveau naturel étant éventuellement modifié) et le niveau moyen de la gouttière la plus haute.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux voisins ne peut excéder 1,25 mètre.

Si la différence de hauteur entre les volumes principaux situés de part et d'autre du volume à construire est supérieure à 2,50 mètres, ce dernier doit avoir une hauteur qui s'harmonise avec les précédents.

### *Volumes secondaires et annexes*

La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure d'au moins 20 % à la hauteur sous gouttières du volume principal d'habitation ou d'activité auquel ils se réfèrent.

### *Murs séparatifs de clôture*

La hauteur des murs séparatifs de clôture est de 2 mètres maximum.

## **Toitures**

### *Versants et faîtage*

Les volumes principaux comprennent une toiture à deux versants droits de même inclinaison.

Les volumes secondaires éventuels comprennent une toiture en pente de un ou deux versants droits.

Les volumes secondaires peuvent comporter une toiture plate dans les cas suivants :

- soit ils ont une superficie au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et ils servent d'articulation entre différents volumes,
- soit ils sont situés, par rapport à la voirie, à l'arrière du volume principal auquel ils se réfèrent.

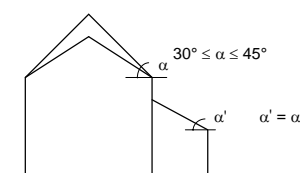
Les volumes annexes éventuels comprennent une toiture en pente de deux versants droits. Les volumes annexes peuvent comporter une toiture en pente de un versant droit quand ils sont implantés en mitoyenneté avec un volume contigu.

Les versants de chacune des toitures des volumes principaux, secondaires et annexes sont de même longueur de pente ou éventuellement de longueur inégale, le rapport de longueur des versants étant compris entre 1 et 1,5.

Les toitures à deux versants droits dont la superficie totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup> peuvent comprendre des croupettes.

Le faîtage des volumes principaux est parallèle à la façade de plus grande longueur; le pignon à rue peut présenter une croupette de toiture.

### *Pentes*



Les toitures ont une pente continue comprise entre 30 et 45°.

L'inclinaison des toitures du volume principal est parallèle à celle des volumes principaux contigus s'ils présentent des versants compris entre 30 et 45°.

Dans le cas des toitures à deux versants droits totalisant une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la pente peut être comprise entre 25 et 45°. Toutefois la hauteur de toiture doit être inférieure ou égale à la hauteur sous gouttière.

La pente éventuelle des toitures des volumes secondaires est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils s'articulent. Toutefois la pente des volumes secondaires du type véranda est d'au moins 20°.

La pente des toitures des volumes annexes est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils se réfèrent.

### *Percements et éléments saillants*

Les percements et les éléments saillants éventuels doivent être en relation avec l'architecture de la façade; ils ne détruisent pas la volumétrie principale.

Les verrières de toiture, les serres, les capteurs solaires et les autres éléments vitrés de toiture sont admis dans la mesure où ils ne détruisent pas la volumétrie principale. Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, leur utilisation peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics.

Les toitures ne comprennent ni débordements marquants, ni éléments saillants, ni d'éventuels auvents, abris, lucarnes ou tabatières rampantes portant préjudice à la volumétrie principale.

Le débordement de la toiture sur les façades ne peut excéder 15 cm; il est interdit sur les pignons.

La saillie de corniche ne peut déborder de plus de 30 cm du plan de la façade.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

### *Traitement d'angle*

Un traitement d'angle particulier de la toiture peut être autorisé pour les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voies sans toutefois détruire la volumétrie principale.

### *Transformation*

Lors de la transformation d'un bâtiment d'architecture traditionnelle caractérisé par un volume de toiture simple (deux versants droits avec ou sans croupettes), le volume des toitures doit être conservé intégralement. Toutefois, la réalisation de percements et d'éléments saillants est autorisée comme définie ci-avant.

Les croupes, croupettes et accessoires de toiture remarquables sont préservés.

## **Matériaux d'élévation**

### *Parement*

Toutes les maçonneries des volumes principaux, secondaires ou annexes sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous et avec le même caractère

architectural, à l'exception des encadrements de baies.

Le matériau de parement des élévations est :

- la pierre naturelle (calcaire, grès),
- la brique d'une hauteur de 5 à 9 cm, joints non compris, de teinte rouge-brun foncé ou beige-brun,
- le bloc de béton dont la hauteur est comprise entre 8 et 15 cm, joints non compris, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- l'enduit rugueux de teinte gris clair à gris moyen ou de teinte beige clair à beige moyen,
- un matériau défini ci-avant (à l'exception de la pierre naturelle) recouvert d'une peinture mate, uniforme, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- un bardage en bois de teinte naturelle à concurrence de 40% des murs d'élévation.

Dans le choix de ces matériaux, on tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines qu'elles soient implantées dans la même sous-aire ou dans une aire ou sous-aire proche.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales.

Les maçonneries de pierre naturelle sont obligatoirement à assises réglées horizontales.

Toutefois la combinaison de certains matériaux est autorisée dans le cas où le parti architectural et/ou l'intégration au contexte environnant le justifie.

- La combinaison de la brique et de la pierre naturelle est autorisée. Un de ces matériaux est dominant et l'agencement des matières s'effectue par bandeaux, par ensembles ou par regroupements des encadrements de baies, de manière à structurer les élévations.
- Lors de transformations, la combinaison de brique et d'enduit est autorisée. Ce dernier matériau peut être utilisé pour les soubassements.

Les enduits sont exécutés dans un délai maximal d'un an à partir de la fin des travaux.

La peinture des façades dans un ton autre que ceux définis ci-avant, le chaulage et le badigeonnage des façades sont exclus.

Les murs et les parties de murs apparents construits sur la mitoyenneté sont réalisés dans le matériau de parement défini plus haut.

Pour certaines situations, les matériaux d'élévation peuvent éventuellement être différents :

- Le bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris moyen est autorisé pour les pignons et les façades exposés entre le sud-ouest et le nord.
- Pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle ou le verre.
- Le bardage en bois de ton naturel et le bardage métallique sont autorisés pour les bâtiments d'exploitation agricole.



Le bardage métallique est de teinte gris clair à gris moyen ou de teinte beige clair à beige moyen.

### *Encadrements*

Les encadrements éventuels sont :

- soit en pierre de taille (pierre bleue sciée ou grès épincé massif),
- soit en pierre reconstituée de ton gris ou beige,
- soit en cimentage lissé de ton naturel ou peint en gris ou en beige,
- soit en brique du même type que celle des façades;
- soit en métal de teinte grise ou beige.

Les encadrements en bois de ton naturel sont autorisés pour les parements en bois naturel uniquement.

Leur ton doit être harmonisé avec celui des parements. Le profil des encadrements est semblable à celui de l'architecture traditionnelle locale caractérisée par des encadrements complets (sur les quatre cotés de la baie) ou sur les cotés latéraux et supérieur de la baie.

Lors de transformations, la nature et les teintes des encadrements conservent l'homogénéité de la façade concernée.

### *Murs de clôture, murs séparatifs et murs de soutènement*

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement sont choisis parmi les matériaux définis pour les parements.

Les murs séparatifs et de soutènement existants sont conservés.

## **Matériaux de couverture**

### *Couverture des toitures*

Un seul matériau de couverture est admis pour l'ensemble des volumes disposés sur une même propriété. Le matériau de couverture des toitures peut être :

- la tuile de terre cuite ou de béton de teinte gris foncé, brun noir ou noire;
- l'ardoise naturelle;
- l'ardoise artificielle de teinte foncée;
- le zinc.

Tout autre composant de toiture présentant un aspect pouvant être assimilé à ces matériaux est éventuellement admis.

Pour la tuile, le relief d'une tuile ou d'un module comprenant plusieurs tuiles a un dessin marquant des creux verticaux et non horizontaux.

La dimension des modules de toiture est proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale caractérisés par un format rectangulaire de proportion variant dans

un rapport de 1,5 à 2.

Toutefois, le matériau de couverture peut, éventuellement, être différent :

- pour les toitures plates, on admet un revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc de teinte gris moyen à gris foncé et de texture mate ou le verre;
- pour les versants supérieurs à 150 m<sup>2</sup>, on admet un élément ondulé de teinte foncée et de texture mate ou des éléments profilés en métal (zinc ou acier traité) de ton noir, gris anthracite ou bleu foncé et de texture mate;
- pour les verrières de toiture, les serres, les capteurs solaires et les autres éléments vitrés de toiture, les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture. Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, leur utilisation peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics;
- pour les souches de cheminées, elles peuvent être revêtues de bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte identique à celle du matériau de couverture;
- pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle, la tôle de teinte foncée et de texture mate ou le verre.

Une attention particulière est portée à la description technique relative à la matité des matériaux de type "tôle".

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent entre elles et avec celles des volumes voisins qu'ils soient implantés dans la même sous-aire ou dans une aire ou sous-aire proche.

### *Transformation*

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent avec celles du volume ancien en cas de transformation.

## **Baies et ouvertures**

### *Composition des façades*

Les volumes présentent des façades dont l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale.

L'effet de verticalité est obtenu par des baies dont le rapport hauteur/largeur est compris entre 1 et 2,5, par une juxtaposition de baies verticales ou par une division verticale des baies notamment par le biais de colonnes, trumeaux, montants de menuiserie. Dans le cas où le dernier niveau est partiellement engagé dans la toiture, les baies peuvent présenter un rapport hauteur/largeur compris entre 0,5 et 1. Elles sont superposées aux baies des niveaux inférieurs.

Toutefois les façades non visibles depuis la voirie peuvent comporter des baies de rez-de-chaussée présentant d'autres proportions.

Les baies inscrites dans les façades et les pignons à rue totalisent une surface maximum de 40 % par rapport aux élévations, en ce non compris les toitures. Cette prescription ne s'applique pas aux

rez-de-chaussée commerciaux et aux équipements communautaires pour lesquels la surface des baies totalise au maximum 60 %.

Pour les volumes principaux, les façades à rue aveugles et les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage sont évitées. Les pignons à rue aveugles sont autorisés.

### *Menuiseries*

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour chacun des éléments et l'ensemble de la façade, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;
- soit d'une des couleurs suivantes : bleu foncé, vert foncé, bordeaux foncé, brun foncé;
- soit en teinte du bois naturel.

La vitrerie est traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.

### *Transformations*

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles relatives à la composition des façades et aux menuiseries définies ci-dessus.

Lors de la transformation d'un immeuble d'architecture traditionnelle caractérisé par des baies simples présentant un rapport hauteur/largeur compris entre 1 et 2,5, les trumeaux sont maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution peut être imposée.

---

## 1/5 SOUS-AIRE D'HABITAT EN ORDRE SEMI-CONTINU ET DISCONTINU A CARACTERE MIXTE

---

### CARACTERISTIQUES ET OPTIONS URBANISTIQUES RELATIVES A LA SOUS-AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT EN ORDRE SEMI-CONTINU ET DISCONTINU A CARACTERE MIXTE

#### *Principales caractéristiques*

Cette sous-aire correspond au carrefour de la Percée à Louveigné et à un tronçon de la N 30 compris entre la Haie des Chênes et Hornay. Ces périmètres sont caractérisés par la présence de constructions à destination de logement unifamilial et de bâtiments à vocation d'artisanat ou de services.

Elle porte sur une petite partie des zones d'habitat à caractère rural inscrites au plan de secteur.

Les caractéristiques du bâti s'apparentent à celles des constructions de la sous-aire différenciée d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère résidentiel pour les habitations à savoir :

- implantation sans relation directe avec la voirie ni avec les limites parcellaires (implantation souvent au milieu de la parcelle),
- constructions généralement isolées les unes par rapport aux autres (mitoyenneté exceptionnelle),
- hauteur sous corniche variant de un à deux niveaux maximum,
- toitures à deux ou quatre versants principaux de même pente (25 à 35°),
- matériaux d'élévation variés,
- matériaux de couvertures relativement homogènes,
- baies de forme variée (verticales, carrées, rondes ou horizontales) ;

et à celles des constructions de l'aire différenciée d'activités économiques pour les autres, à savoir :

- implantation sans relation directe avec la voirie ni avec les limites parcellaires (implantation souvent au milieu de la parcelle),
- constructions généralement isolées les unes par rapport aux autres (mitoyenneté exceptionnelle),
- hauteur sous corniche variant de un à trois niveaux maximum,
- toitures soit plates, soit à deux ou quatre versants principaux de même pente (25 à 35°),
- matériaux d'élévation variés,
- matériaux de couvertures variés,
- baies de forme variée (verticales, carrées, rondes ou horizontales).

#### *Options urbanistiques*

Les prescriptions relatives aux habitations projetées dans cette sous-aire visent à homogénéiser les caractéristiques urbanistiques et architecturales des nouvelles constructions dans le respect des principales constantes de l'architecture traditionnelle, à savoir :

- une implantation du bâti en relation avec la voirie (à front de rue ou en faible recul) ou avec les limites parcellaires (parallèle, perpendiculaire ou contre celles-ci),
- des constructions d'allure verticale,
- des constructions mitoyennes, dissociées ou ponctuellement discontinues,
- une hauteur sous corniche du volume principal variant généralement de un niveau et demi à deux niveaux et demi,
- des toitures à deux versants principaux égaux d'une inclinaison semblable (35 à 45°),
- des matériaux d'élévation homogènes,
- des matériaux de couverture homogènes,
- des baies d'allure verticale.

Le règlement communal d'urbanisme attachera dès lors une attention particulière au maintien des caractéristiques du bâti traditionnel notamment les volumes, les proportions entre les pleins et les vides, les pentes de toiture et les teintes ainsi que le mode d'implantation du bâti par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines (option II.3 directive 1).

Dans cette sous-aire différenciée, on évitera :

- les implantations des volumes principaux et secondaires en recul important par rapport à la voirie, sauf dans le cas de constructions en contre-haut ou en contrebas de la voirie, desservies par une voie de desserte de caractère semi-privé, ou dans le cas d'un front de bâtisse préexistant en recul important,
- les bâtiments isolés (constructions à quatre façades avec recul par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines),
- les constructions hors gabarit c'est-à-dire tout volume principal dont la hauteur sous corniche dépasse trois niveaux ou est inférieure à un niveau et demi,
- l'utilisation de matériaux d'élévation et de couverture dont la texture, l'appareillage ou la couleur serait en rupture avec les caractéristiques locales,
- toute composition de façade avec des baies horizontales à rue.

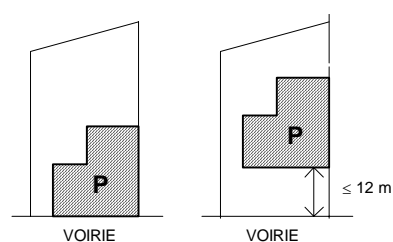
Le souci d'homogénéisation se traduira également dans la référence aux constructions voisines et dans le traitement des abords des constructions et plus particulièrement en ce qui concerne les plantations et les éléments de clôture.

Pour les constructions à vocation économique - artisanat, services - le règlement cherche à harmoniser le développement de ces zones avec l'environnement villageois et campagnard. Les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert, de nature à nuire au bon aspect du paysage ou d'un lieu, sont interdits.

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

### Implantation

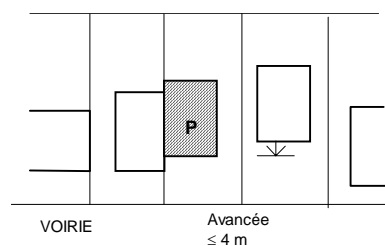
#### Volume principal



La façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'*alignement*, sur celui-ci ou avec une marge de recul de 12 mètres maximum.

Le volume principal d'activité situé sur le même fond qu'un volume principal d'habitation est implanté soit comme les volumes secondaires, soit comme les volumes annexes et de manière à conserver la visibilité de la façade principale du volume d'habitation depuis la voirie.

S'il existe un *front de bâtisse continu* sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 12 mètres maximum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée dans le prolongement de ce front de bâtisse avec une marge d'avancée ou de recul de 2 mètres maximum.

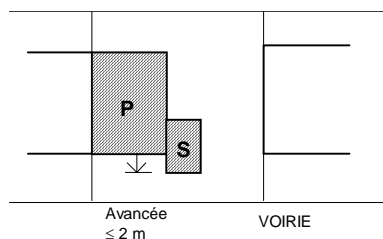


S'il existe un *front de bâtisse brisé* (façades en reculs différents) sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 12 mètres maximum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement :

- soit dans le prolongement d'une des deux façades voisines,
- soit entre les façades voisines avec une marge d'avancée de 4 mètres maximum par rapport à la façade la plus en recul.

L'implantation de plusieurs constructions sous forme de *cour* est autorisée moyennant l'implantation des bâtiments à rue sur l'alignement ou avec un recul de 12 mètres maximum, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.

### Volumes secondaires



Le ou les volumes secondaires éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Les volumes secondaires présentant une façade à rue sont implantés avec une avancée maximum de 2 mètres par rapport au volume principal.

Les volumes secondaires attenants à la façade principale n'en altèrent pas la composition et n'occupent pas plus d'un tiers de la largeur de celle-ci.

### Volumes annexes

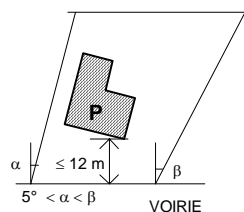
Le ou les volumes annexes éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'ensemble formé par le volume principal et ses éventuels volumes secondaires, sauf dans le cas décrit ci-après d'une implantation contre un mur mitoyen (*mitoyenneté*).

Les *volumes annexes complémentaires* ont une superficie au sol limitée :

- à 40 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'annexes complémentaires à une habitation sauf pour les serres et les abris de jardins indépendants de tout volume annexe dont la superficie au sol est limitée à 15 m<sup>2</sup>;
- à 60 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'annexes complémentaires à une activité et non affectées au logement;
- à 120 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'annexes complémentaires à une activité et affectées au logement.

Les *volumes annexes non complémentaires* du type atelier, hangar, bureau ou commerce ont une superficie au sol limitée à 300 m<sup>2</sup> maximum, sauf s'il s'agit d'un équipement communautaire ou d'un bâtiment d'exploitation agricole pour lesquels la superficie au sol est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

### Règles particulières pour une parcelle non orthogonale

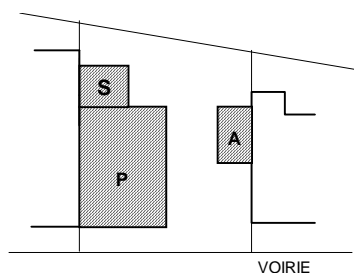


L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respecte les règles suivantes.

La façade principale du volume principal est implantée :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale,
- soit comme dans la règle générale,
- soit en référence avec le bâti voisin.

### *Mitoyenneté*



Les volumes principaux sont implantés en mitoyen sur au moins une des deux limites latérales de propriété. Si la largeur de parcelle à rue est supérieure à 12 mètres, la mitoyenneté peut être réalisée par un volume secondaire latéral comme indiqué dans la règle générale.

S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale de propriété, le volume principal d'habitation ou d'activité joint totalement ou partiellement un de ces murs au moins selon les règles relatives au front de bâtisse. Cette jonction peut également s'effectuer par l'intermédiaire d'un nouveau volume secondaire latéral.

Le volume principal est implanté de manière à conserver la visibilité de la façade principale du volume d'habitation depuis la voirie.

S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale ou arrière de propriété, les volumes annexes peuvent s'adosser à un de ces murs.

### *Relief du sol*

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol. Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

A cet effet, les documents de demande d'autorisation de bâtir sont très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

### *Terrain en contre-haut*

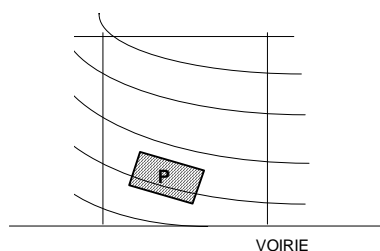
Si le terrain est situé en contre-haut de la voirie (c'est-à-dire que le niveau moyen de la zone d'implantation est surélevé d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la voirie), on cherche à respecter les principes suivants.

- On donne la préférence à l'implantation sur l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.
- On admet éventuellement une marge de recul du volume principal de 12 mètres maximum par rapport à l'alignement. La mesure est considérée depuis le point le plus rapproché du volume principal.  
Dans ce cas, on évite les entailles perpendiculaires au talus naturel. Les accès carrossables sont de préférence réalisés tangentiellement à la pente naturelle ou au talus.
- Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être surélevé de plus de 1,50 mètre au-dessus du niveau moyen de la voirie.

### Terrain en contrebas

Si le terrain est situé en contrebas de la voirie (c'est-à-dire que le niveau moyen de la voirie est surélevé d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la zone d'implantation), l'implantation se fait avec un recul de 12 mètres maximum par rapport à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement par rapport à celui-ci.

### Terrain en pente



Si le terrain présente une pente supérieure à 5% avec des courbes de niveau obliques par rapport à l'alignement, l'implantation du volume principal peut se faire parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau avec un recul de 12 m maximum par rapport à l'alignement. La mesure est considérée depuis le point le plus rapproché du volume principal. La reprise de mitoyenneté reste obligatoire dans ce cas.

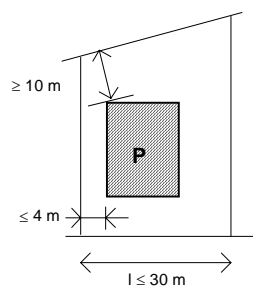
L'implantation en ligne de crête est évitée.

### Autres prescriptions

#### Garages à rue

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Si la configuration du terrain ne le permet pas, la rampe d'accès présente une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul.

#### Marges de recul



La *marge de recul latéral* pour tout ou partie des façades non implantées sur la mitoyenneté est de 4 mètres maximum si la largeur à rue de la parcelle est inférieure ou égale à 30 mètres. Elle est de 10% maximum de la largeur de la parcelle si cette largeur est supérieure à 30 mètres.

Cette marge doit être établie d'un seul côté, l'autre dégagement latéral pouvant être plus important.

La *marge de recul arrière* des volumes principaux et secondaires est au moins de 10 mètres.

La marge de recul arrière des volumes annexes a au moins 2 mètres s'ils ne sont pas implantés contre un des éventuels murs voisins construits sur la limite arrière de propriété.

#### Découpage parcellaire

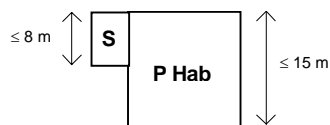
Dans le cas de lotissements, on veille à adapter le découpage parcellaire à la topographie, pour tenir compte du relief naturel et maintenir la végétation.

Le découpage parcellaire favorisant l'implantation des volumes principaux autour d'une cour peut être imposé.

La création de lots de fond ou l'implantation d'une deuxième habitation en seconde zone de construction est interdite.



### Profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes



La *profondeur totale du volume principal d'habitation* n'excède pas 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.  
La *profondeur totale du volume principal d'activité* n'excède pas 20 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La *profondeur des volumes secondaires* ne peut excéder 8 mètres.

La *profondeur des volumes secondaires* ne peut excéder 8 mètres, sauf dans le cas de bâtiments affectés au logement pour lesquels la profondeur est limitée à 12 mètres. Dans le cas de bâtiments affectés aux équipements communautaires ou de service public, la profondeur est limitée à 20 mètres.

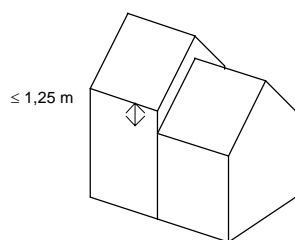
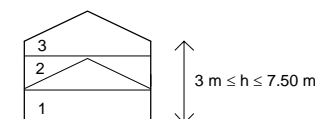
La *profondeur des volumes annexes complémentaires* n'excède pas 8 mètres, sauf dans le cas de bâtiments affectés au logement pour lesquels la profondeur n'excédera pas 12 mètres.

La *profondeur des volumes annexes non complémentaires* n'excède pas 20 mètres.

Toutefois, dans le cas de bâtiments d'équipement communautaire ou de service public ainsi que d'exploitation agricole, la profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes est limitée à 20 mètres; dans ce cas, le volume mitoyen ne dépasse pas de plus de 5 mètres la façade arrière du volume contigu situé sur une parcelle voisine.

## Hauteur

### Volume principal



La hauteur sous gouttières d'un volume principal d'habitation ou d'activité a un maximum de 7,5 mètres et un minimum de 3 mètres. Ceci permet de réaliser tout au plus trois niveaux dont le dernier partiellement engagé dans la toiture et au minimum un niveau. Cette hauteur est calculée entre le niveau moyen du sol (le niveau naturel étant éventuellement modifié) et le niveau moyen de la gouttière la plus haute.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux voisins ne peut excéder 1,25 mètre.

Si la différence de hauteur entre les volumes principaux situés de part et d'autre du volume à construire est supérieure à 2,50 mètres, ce dernier doit avoir une hauteur qui s'harmonise avec les précédents.

### Volumes secondaires et annexes

La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure d'au moins 20 % à la hauteur sous gouttières du volume principal d'habitation ou d'activité auquel ils se réfèrent.

### Murs séparatifs de clôture

La hauteur des murs séparatifs de clôture est de 2 mètres maximum.

## Toitures

### Versants et faîtage

Les volumes principaux comprennent une toiture à deux versants droits de même inclinaison.

Les volumes secondaires éventuels comprennent une toiture en pente de un ou deux versants droits.

Les volumes secondaires peuvent comporter une toiture plate dans les cas suivants :

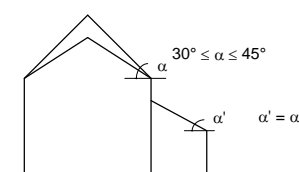
- soit ils ont une superficie au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et ils servent d'articulation entre différents volumes,
- soit ils sont situés, par rapport à la voirie, à l'arrière du volume principal auquel ils se réfèrent.

Les volumes annexes éventuels comprennent une toiture en pente de deux versants droits. Les volumes annexes peuvent comporter une toiture en pente de un versant droit quand ils sont implantés en mitoyenneté avec un volume contigu.

Les versants de chacune des toitures des volumes principaux, secondaires et annexes sont de même longueur de pente ou éventuellement de longueur inégale, le rapport de longueur des versants étant compris entre 1 et 1,5. Les toitures à deux versants droits dont la superficie totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup> peuvent comprendre des croupettes.

Le faîtage des volumes principaux est parallèle à la façade de plus grande longueur; le pignon à rue peut présenter une croupette de toiture.

### Pentes



Les toitures ont une pente continue comprise entre 30 et 45°.

L'inclinaison des toitures du volume principal est parallèle à celle des volumes principaux contigus s'ils présentent des versants compris entre 30 et 45°.

Dans le cas des toitures à deux versants droits totalisant une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la pente peut être comprise entre 25 et 45°. Toutefois la hauteur de la toiture doit être inférieure ou égale à la hauteur sous gouttière.

La pente éventuelle des toitures des volumes secondaires est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils s'articulent. Toutefois la pente des volumes secondaires du type véranda est d'au moins 20°.

La pente des toitures des volumes annexes est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils se réfèrent.

### Percements et éléments saillants

Les percements et les éléments saillants éventuels doivent être en relation avec l'architecture de la façade; ils ne détruisent pas la volumétrie principale.

Les verrières de toiture, les serres, les capteurs solaires et les autres éléments vitrés de toiture sont admis dans la mesure où ils ne détruisent pas la volumétrie principale. Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, leur utilisation peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics.

Les toitures ne comprennent ni débordements marquants, ni éléments saillants, ni d'éventuels auvents, abris, lucarnes ou tabatières rampantes portant préjudice à la volumétrie principale.

Le débordement de la toiture sur les façades ne peut excéder 15 cm; il est interdit sur les pignons.

La saillie de corniche ne peut déborder de plus de 30 cm du plan de la façade.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

### *Traitement d'angle*

Un *traitement d'angle* particulier de la toiture peut être autorisé pour les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voies sans toutefois détruire la volumétrie principale.

### *Transformation*

Lors de la transformation d'un bâtiment d'architecture traditionnelle caractérisé par un volume de toiture simple (deux versants droits avec ou sans croupettes, le volume des toitures doit être conservé intégralement. Toutefois, la réalisation de percements et d'éléments saillants est autorisée comme définie ci-avant.

Les croupes, croupettes et accessoires de toiture remarquables sont préservés.

## **Matériaux d'élévation**

### *Parement*

Toutes les maçonneries des volumes principaux, secondaires ou annexes sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous et avec le même caractère architectural, à l'exception des encadrements de baies.

Le matériau de parement des élévations est :

- la pierre naturelle (calcaire ou grès),
- la brique d'une hauteur de 5 à 9 cm, joints non compris, de teinte rouge-brun foncé ou beige-brun,
- le bloc de béton dont la hauteur est comprise entre 8 et 15 cm, joints non compris, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- l'enduit rugueux de teinte gris clair à gris moyen ou de teinte beige clair à beige moyen,
- un matériau défini ci-avant (à l'exception de la pierre naturelle) recouvert d'une peinture mate, uniforme, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- un bardage en bois de teinte naturelle;
- un bardage métallique de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen.

Dans le choix de ces matériaux, on tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines qu'elles soient implantées dans la même sous-aire ou dans une aire ou sous-aire proche.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre naturelle sont obligatoirement à assises réglées horizontales.

Toutefois la combinaison de deux de ces matériaux est autorisée dans le cas où le parti architectural et/ou l'intégration au contexte environnant le justifie.

Un de ces matériaux est dominant et l'agencement des matières s'effectue par bandeaux, par ensembles ou par regroupements des encadrements de baies, de manière à structurer les élévations.

Les enduits sont exécutés dans un délai maximal d'un an à partir de la fin des travaux.

La peinture des façades dans un ton autre que ceux définis ci-avant, le chaulage et le badigeonnage des façades sont exclus.

Les murs et les parties de murs apparents construits sur la mitoyenneté sont réalisés dans le matériau de parement défini plus haut.

Pour certaines situations, les matériaux d'élévation peuvent éventuellement être différents :

- Le bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris moyen est autorisé pour les pignons et les façades exposés entre le sud-ouest et le nord.
- Pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le verre.

### *Encadrements*

Les encadrements éventuels sont :

- soit en pierre de taille (pierre bleue sciée ou grès épincé massif),
- soit en pierre reconstituée de ton gris ou beige,
- soit en cimentage lissé de ton naturel ou peint en gris ou en beige,
- soit en brique du même type que celle des façades;
- soit en métal de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen.

Les encadrements en bois de ton naturel sont autorisés pour les parements en bois naturel uniquement.

Leur ton doit être harmonisé avec celui des parements. Le profil des encadrements est semblable à celui de l'architecture traditionnelle locale caractérisée par des encadrements complets (sur les quatre cotés de la baie) ou sur les cotés latéraux et supérieur de la baie.

Lors de transformations, la nature et les teintes des encadrements conservent l'homogénéité de la façade concernée.

### *Murs de clôture, murs séparatifs et murs de soutènement*

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement sont choisis parmi les matériaux définis pour les parements.

Les murs séparatifs et de soutènement existants sont conservés.

## **Matériaux de couverture**

### *Couverture des toitures*

Un seul matériau de couverture est admis pour l'ensemble des volumes disposés sur une même propriété. Le matériau de couverture des toitures peut être :

- la tuile de terre cuite ou de béton de teinte gris foncé, brun noir ou noire;
- l'ardoise naturelle;
- l'ardoise artificielle de teinte foncée;
- le zinc.

Tout autre composant de toiture présentant un aspect pouvant être assimilé à ces matériaux est éventuellement admis.

Pour la tuile, le relief d'une tuile ou d'un module comprenant plusieurs tuiles a un dessin marquant des creux verticaux et non horizontaux.

La dimension des modules de toiture est proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale caractérisés par un format rectangulaire de proportion variant dans un rapport de 1,5 à 2.

Toutefois, le matériau de couverture peut, éventuellement, être différent :

- pour les toitures plates, on admet un revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc de teinte gris moyen à gris foncé et de texture mate ou le verre;
- pour les versants supérieurs à 150 m<sup>2</sup>, on admet un élément ondulé de teinte foncée et de texture mate ou des éléments profilés en métal (zinc ou acier traité) de ton noir, gris anthracite ou bleu foncé et de texture mate;
- pour les verrières de toiture, les serres, les capteurs solaires et les autres éléments vitrés de toiture, les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture. Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, leur utilisation peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics;
- pour les souches de cheminées, elles peuvent être revêtues de bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte identique à celle du matériau de couverture;
- pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle, la tôle de teinte foncée et de texture mate ou le verre.

Une attention particulière est portée à la description technique relative à la matité des matériaux de type "tôle".

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent entre elles et avec celles des volumes voisins qu'ils soient implantés dans la même sous-aire ou dans une aire ou sous-aire proche.

### *Transformation*

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent avec celles du volume ancien en cas de transformation.

## **Baies et ouvertures**

### *Composition des façades*

Les volumes présentent des façades dont l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale. Les baies des façades et des pignons à rue totalisent une surface maximum de 40 % par rapport aux élévations, en ce non compris les toitures. Cette prescription ne s'applique pas aux commerces et aux équipements communautaires pour lesquels la surface des baies totalise au maximum 60 %.

Toutefois les façades non visibles depuis la voirie peuvent comporter des baies de rez-de-chaussée présentant une autre allure.

Pour les volumes principaux, les façades à rue aveugles et les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage sont évitées. Les pignons à rue aveugles sont autorisés.

### *Menuiseries*

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour chacun des éléments et l'ensemble de la façade, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;
- soit d'une des couleurs suivantes : bleu foncé, vert foncé, bordeaux foncé, brun foncé;
- soit en teinte du bois naturel.

La vitrerie est traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.

### *Transformations*

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles relatives à la composition des façades et aux menuiseries définies ci-dessus.

Lors de la transformation d'un immeuble d'architecture traditionnelle caractérisé par des baies simples présentant un rapport hauteur/largeur compris entre 1 et 2,5, les trumeaux seront maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution pourra être imposée.

## 2 AIRE DIFFERENCIEE DE LOISIRS

---

### 2/1 SOUS-AIRE DIFFERENCIEE DE LOISIRS

#### DE GOMZE, DU GRAND BRU ET DU TULTAY (PARTIE OUEST)

---

### CARACTERISTIQUES ET OPTIONS URBANISTIQUES RELATIVES A LA SOUS-AIRE DIFFERENCIEE DE LOISIRS DE GOMZE, DU GRAND BRU ET DU TULTAY (PARTIE OUEST)

#### *Principales caractéristiques*

Cette sous-aire différenciée de loisirs couvre les zones de loisirs inscrites au plan de secteur. Elle correspond aux sites suivants :

- golf de Gomzé,
- domaine du Grand Bru,
- aire de récréation du Tultay.

Les zones de loisirs présentent des situations très différentes qu'il importe de structurer afin d'y assurer une certaine cohérence tant interne qu'avec les éléments construits et paysagers environnants.

#### *Options urbanistiques*

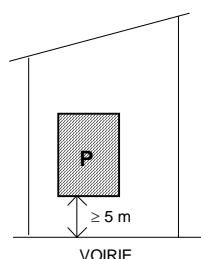
Dans cette sous-aire, les constructions abriteront des équipements récréatifs et touristiques à caractère collectif tels que des locaux administratifs, une cafétéria, des sanitaires, des locaux techniques et d'entreposage de matériel, des salles de sports...et d'éventuels bâtiments d'habitation pour les gérants et/ou concierges de ces activités de loisirs. Il importe que l'implantation ainsi que les matériaux d'élévation et de couverture soient étudiés de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site qui les accueille.

Dans les zones de loisirs, des plantations intérieures et de pourtour constituées d'arbustes et d'arbres d'essence locale doivent contribuer à une bonne intégration paysagère des constructions.

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

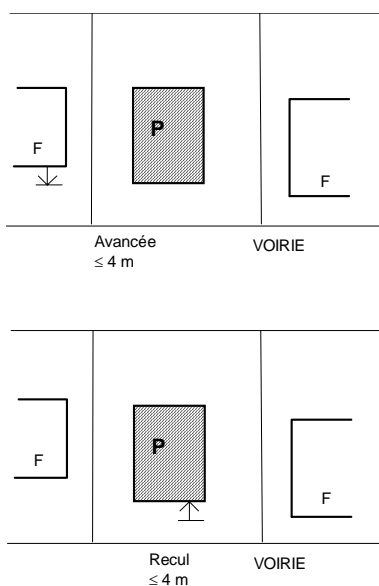
### Implantation

#### *Volume principal*



La façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'*alignement*, sur celui-ci ou avec une marge de recul supérieure à 5 mètres.

S'il existe un *front de bâtisse continu* sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée dans le prolongement de ce front de bâtisse avec une marge d'avancée ou de recul de 2 mètres maximum.

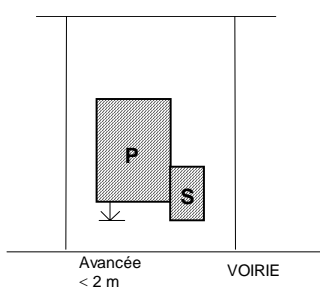


S'il existe un *front de bâtisse brisé* (façades en reculs différents) sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement :

- soit dans le prolongement d'une des deux façades voisines,
- soit entre les façades voisines avec une marge d'avancée ou de recul de 4 mètres maximum par rapport à celles-ci.

L'implantation de plusieurs constructions sous forme de *cour* est autorisée moyennant l'implantation des bâtiments à rue avec une marge de recul supérieure à 5 mètres, parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement.

### Volumes secondaires



Le ou les volumes secondaires éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Les volumes secondaires présentant une façade à rue sont implantés avec une avancée maximum de 2 mètres par rapport au volume principal.

Les volumes secondaires attenants à la façade principale n'en altèrent pas la composition et n'occupent pas plus d'un tiers de la largeur de celle-ci.

### Volumes annexes

Le ou les *volumes annexes* éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'ensemble formé par le volume principal et ses éventuels volumes secondaires, sauf dans le cas décrit ci-après d'une implantation contre un mur mitoyen (*mitoyenneté*).

Le *volume annexe complémentaire à une activité et affecté au logement* a une superficie au sol limitée à 120 m<sup>2</sup>.

Les *volumes annexes non complémentaires* du type atelier, hangar, bureau ou commerce ont une superficie au sol limitée à 300 m<sup>2</sup> maximum sauf s'il s'agit d'un bâtiment d'équipement communautaire pour lequel la superficie au sol est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

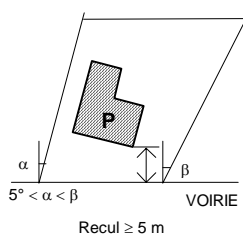
### Règles particulières pour une parcelle non orthogonale

L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respecte les règles suivantes.

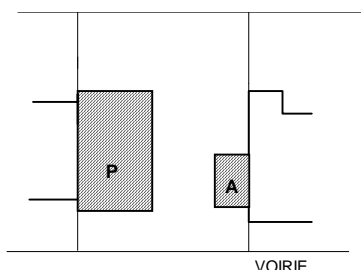


La façade principale du volume principal est implantée :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale,
- soit comme dans la règle générale,
- soit en référence avec le bâti voisin.



### **Mitoyenneté**



S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale de propriété, le volume principal d'habitation ou d'activité joint totalement ou partiellement un de ces murs au moins selon les règles relatives au front de bâtisse. Cette jonction peut également s'effectuer par l'intermédiaire d'un nouveau volume secondaire latéral.

Le volume principal est implanté de manière à conserver la visibilité de la façade principale du volume d'habitation depuis la voirie.

S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale de propriété, les volumes annexes peuvent s'adosser à un de ces murs.

### **Relief du sol**

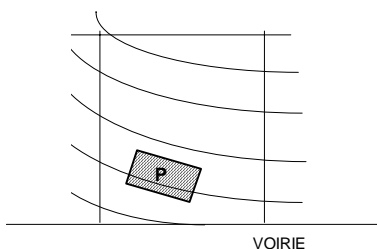
L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol. Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme sont très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

### **Terrain en contre-haut ou en contrebas**

Si le terrain est situé en contre-haut ou en contrebas de la voirie (c'est-à-dire que le niveau moyen de la zone d'implantation est surélevé ou surbaissée d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la voirie), on évite les entailles perpendiculaires au talus naturel. Les accès carrossables sont de préférence réalisés tangentiuellement à la pente naturelle ou au talus.

### **Terrain en pente**



Si le terrain présente une pente supérieure à 5% avec des courbes de niveau obliques par rapport à l'alignement, l'implantation du volume principal peut se faire parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement. La mesure est considérée depuis le point le plus rapproché du volume principal.

La reprise de mitoyenneté reste obligatoire dans ce cas.

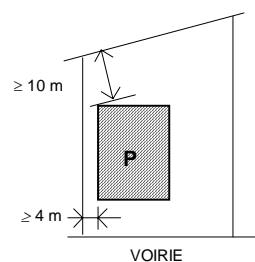
L'implantation en ligne de crête est évitée.

## Autres prescriptions

### Garages à rue

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Si la configuration du terrain ne le permet pas, la rampe d'accès présente une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul.

### Marges de recul



La *marge de recul latéral* pour les façades non implantées sur la mitoyenneté est de 4 mètres minimum.

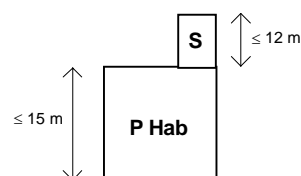
La *marge de recul arrière* des volumes principaux et secondaires a au moins 10 mètres.

La marge de recul arrière des volumes annexes a au moins 2 mètres s'ils ne sont pas implantés contre un des éventuels murs voisins construits sur la limite arrière de propriété.

### Découpage parcellaire

La création de lots de fond ou l'implantation d'une construction en seconde zone de construction est interdite.

### Profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes



La *profondeur totale du volume principal d'habitation* n'excède pas 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La *profondeur totale du volume principal d'activité* n'excède pas 20 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La *profondeur des volumes secondaires* ne peut excéder 8 mètres sauf dans le cas de bâtiments affectés au logement où elle est limitée à 12 mètres.

La *profondeur des volumes annexes complémentaires* n'excède pas 8 mètres, sauf dans le cas de bâtiments affectés au logement pour lesquels la profondeur n'excède pas 12 mètres.

La *profondeur des volumes annexes non complémentaires* n'excède pas 15 mètres.

Toutefois, dans le cas de bâtiments d'équipement communautaire ou de service public, la profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes est limitée à 20 mètres

### Aménagements des abords des constructions

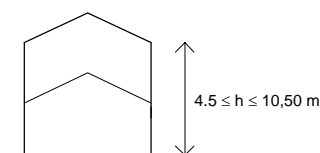
Le nombre d'aires de parcage peut être fixé par la commune en fonction de la destination des bâtiments. Les surfaces extérieures de parcage sont revêtues d'un matériau perméable.

Tout dépôt doit faire l'objet d'un accord préalable de la commune. Celle-ci peut imposer la réalisation d'une clôture minérale ou végétale de manière à assurer l'insertion paysagère des constructions et des dépôts envisagés.

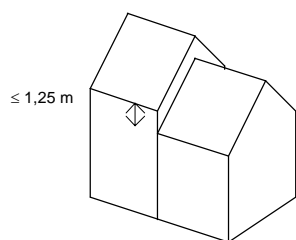
Les clôtures végétales sont constituées de haies d'essences régionales dans le but de dissimuler les constructions et les dépôts par de la végétation.

## Hauteur

### *Volume principal*



La hauteur sous gouttières d'un volume principal d'habitation ou d'activité a un maximum de 10,5 mètres et un minimum de 4,5 mètres. Cette hauteur est calculée entre le niveau moyen du sol (le niveau naturel étant éventuellement modifié) et le niveau moyen de la gouttière la plus haute.



La différence de hauteur entre deux volumes principaux voisins ne peut excéder 1,25 mètre.

Si la différence de hauteur entre les volumes principaux situés de part et d'autre du volume à construire est supérieure à 2,50 mètres, ce dernier doit avoir une hauteur qui s'harmonise avec les précédents.

### *Volumes secondaires et annexes*

La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure d'au moins 20 % à la hauteur sous gouttières du volume principal d'habitation ou d'activité auquel ils se réfèrent.

### *Murs séparatifs de clôture*

La hauteur des murs séparatifs de clôture est de 2 mètres maximum.

## Toitures

### *Versants*

Les volumes principaux comprennent une toiture à deux versants droits de même inclinaison.

Les volumes secondaires éventuels comprennent une toiture en pente de un ou deux versants droits.

Les volumes secondaires peuvent comporter une toiture plate dans les cas suivants :

- soit ils ont une superficie au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et ils servent d'articulation entre différents volumes,
- soit ils sont situés, par rapport à la voirie, à l'arrière du volume principal auquel ils se réfèrent.

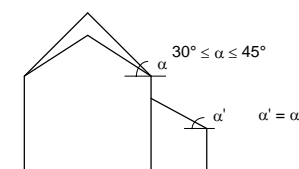
Les volumes annexes éventuels comprennent une toiture en pente de deux versants droits. Les volumes annexes peuvent comporter une toiture en pente de un versant droit quand ils sont implantés en

mitoyenneté avec un volume contigu.

Les versants de chacune des toitures des volumes principaux, secondaires et annexes sont de même longueur de pente ou éventuellement de longueur inégale, le rapport de longueur des versants étant compris entre 1,5 et 1.

Les toitures à deux versants droits dont la superficie totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup> peuvent comprendre des croupettes.

### *Pentes*



Les toitures ont une pente continue comprise entre 30 et 45°.

L'inclinaison des toitures du volume principal est parallèle à celle des volumes principaux voisins s'ils présentent des versants compris entre 30 et 45°.

Dans le cas des toitures à deux versants droits totalisant une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la pente peut être comprise entre 25 et 45°. Toutefois la hauteur de la toiture doit être inférieure ou égale à la hauteur sous gouttière.

La pente éventuelle des toitures des volumes secondaires est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils s'articulent. Toutefois la pente des volumes secondaires du type véranda est d'au moins 20°.

La pente des volumes annexes est identique à celle du volume principal auquel ils se réfèrent.

### *Percements et éléments saillants*

Les percements et les éléments saillants éventuels doivent être en relation avec l'architecture de la façade; ils ne détruisent pas la volumétrie principale.

Les percements de toiture ne peuvent excéder un dixième de la surface de la toiture, sauf dans le cas de verrière de toiture ou de capteurs solaires.

Les verrières de toiture ne peuvent excéder un tiers de la surface de toiture.

Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, l'utilisation des verrières de toiture et des capteurs solaires peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics.

Les toitures ne comprennent ni débordements marquants, ni éléments saillants, ni d'éventuels auvents, abris, lucarnes ou tabatières rampantes portant préjudice à la volumétrie principale.

Le débordement de la toiture sur les façades ne peut excéder 15 cm; il est interdit sur les pignons.

La saillie de corniche ne peut déborder de plus de 30 cm du plan de la façade.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

## **Matériaux d'élévation**

### *Parement*

Toutes les maçonneries des volumes principaux, secondaires ou annexes sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous et avec le même caractère architectural, à l'exception des encadrements de baies.

Le matériau de parement des élévations est :

- la pierre naturelle (calcaire ou grès),
- la brique d'une hauteur de 5 à 9 cm, joints non compris, de teinte rouge-brun foncé ou beige-brun,
- le bloc de béton dont la hauteur est comprise entre 8 et 15 cm, joints non compris, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- le béton coulé,
- l'enduit rugueux de teinte gris clair à gris moyen ou de teinte beige clair à beige moyen,
- un matériau défini ci-avant (à l'exception de la pierre naturelle) recouvert d'une peinture mate, uniforme, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- un bardage en ardoise naturelle ou artificielle;
- un bardage en bois de teinte naturelle;
- un bardage métallique de ton gris clair à gris moyen de ton beige clair à beige moyen .

Une attention particulière est portée à la description technique relative à la matité des matériaux métalliques.

Dans le choix de ces matériaux, on tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines qu'elles soient implantées dans la même sous-aire ou dans une aire ou sous-aire proche.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales.

Les maçonneries de pierre naturelle sont obligatoirement à assises réglées horizontales.

Toutefois la combinaison de deux de ces matériaux est autorisée dans le cas où le parti architectural et/ou l'intégration au contexte environnant le justifie.

Un de ces matériaux est dominant et l'agencement des matières s'effectue par bandeaux, par ensembles ou par regroupements des encadrements de baies, de manière à structurer les élévations.

Les enduits sont exécutés dans un délai maximal d'un an à partir de la fin des travaux.

La peinture des façades dans un ton autre que ceux définis ci-avant, le chaulage et le badigeonnage des façades sont exclus.

Les murs et les parties de murs apparents construits sur la mitoyenneté sont réalisés dans le matériau de parement défini plus haut.

Pour certaines situations, les matériaux d'élévation peuvent éventuellement être différents.

Pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le verre.

### *Encadrements*

Les encadrements éventuels sont :

- soit en pierre de taille (pierre bleue sciée ou grès épincé massif)
- soit en pierre reconstituée de ton gris ou beige,
- soit en cimentage lissé de ton naturel ou peint en gris ou en beige,

- soit en brique du même type que celle des façades.

Les encadrements en bois de ton naturel sont autorisés pour les parements en bois naturel uniquement. Les encadrements en métal sont autorisés pour les parements en métal. Une attention particulière est portée sur la description technique relative à la matité des matériaux métalliques.

Leur ton doit être harmonisé avec celui des parements. Le profil des encadrements est semblable à celui de l'architecture traditionnelle locale caractérisée par des encadrements complets (sur les 4 cotés de la baie) ou sur les cotés latéraux et supérieur de la baie.

Lors de transformations, la nature et les teintes des encadrements conservent l'homogénéité de la façade concernée.

### *Murs de clôture, murs séparatifs et murs de soutènement*

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement sont choisis parmi les matériaux définis pour les parements. Les murs séparatifs et de soutènement existants sont conservés.

## **Matériaux de couverture**

### *Couverture des toitures*

Un seul matériau de couverture est admis pour l'ensemble des volumes disposés sur une même propriété. Le matériau de couverture des toitures peut être :

- la tuile de terre cuite ou de béton de teinte gris foncé, brun noir ou noire;
- l'ardoise naturelle;
- l'ardoise artificielle de teinte foncée;
- le zinc.

Tout autre composant de toiture présentant un aspect pouvant être assimilé à ces matériaux est éventuellement admis.

Pour la tuile, le relief d'une tuile ou d'un module comprenant plusieurs tuiles a un dessin marquant des creux verticaux et non horizontaux.

La dimension des modules de toiture est proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale caractérisés par un format rectangulaire de proportion variant dans un rapport de 1,5 à 2.

Toutefois, le matériau de couverture peut, éventuellement, être différent :

- pour les toitures plates, on admet un revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc de teinte gris moyen à gris foncé et de texture mate ou le verre;
- pour les versants supérieurs à 150 m<sup>2</sup>, on admet un élément ondulé de teinte foncée et de texture mate ou des éléments profilés en métal (zinc ou acier traité) de ton noir, gris anthracite ou bleu foncé et de texture mate;
- pour les verrières de toiture, les serres, les capteurs solaires et les autres éléments vitrés de toiture, les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture. Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement,

- leur utilisation peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics;
- pour les souches de cheminées, elles peuvent être revêtues de bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte identique à celle du matériau de couverture;
  - pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle, la tôle de teinte foncée et de texture mate ou le verre.

Une attention particulière est portée à la description technique relative à la matité des matériaux de type "tôle".

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent entre elles et avec celles des volumes voisins qu'ils soient implantés dans la même sous-aire ou dans une aire ou sous-aire proche.

### *Transformations*

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent avec celles du volume ancien en cas de transformation.

## **Baies et ouvertures**

### *Composition des façades*

Les volumes présentent des façades dont l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale. Les baies des façades et des pignons à rue totalisent une surface maximum de 50 % par rapport aux élévations, en ce non compris les toitures. Cette prescription ne s'applique pas aux équipements communautaires pour lesquels la surface des baies totalise au maximum 60 %.

Toutefois les façades non visibles depuis la voirie peuvent comporter des baies de rez-de-chaussée présentant une autre allure.

Pour les volumes principaux, les façades à rue aveugles et les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage sont évitées. Les pignons à rue aveugles sont autorisés.

### *Menuiseries*

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour chacun des éléments et l'ensemble de la façade, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;
- soit d'une des couleurs suivantes : bleu foncé, vert foncé, bordeaux foncé, brun foncé;
- soit en teinte du bois naturel.

La vitrerie est traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.

*Transformations*

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles relatives à la composition des façades définies ci-dessus.



---

## 2/2 SOUS-AIRE DIFFERENCIEE DE LOISIRS DU TULTAY (PARTIE EST), DE PLAIN DE FAGNE ET D'ADZEUX

---

### CARACTERISTIQUES ET OPTIONS URBANISTIQUES RELATIVES A LA SOUS-AIRE DIFFERENCIEE DE LOISIRS DU TULTAY (PARTIE EST), DE PLAIN DE FAGNE ET D'ADZEUX

#### *Principales caractéristiques*

Cette sous-aire différenciée de loisirs couvre les zones de loisirs inscrites au plan de secteur. Elle correspond aux sites suivants :

- camping-caravaning du Tultay,
- camping de la Sapinière à Plain de Fagne,
- parc résidentiel de week-end d'Adzeux.

Le camping de Rivage n'est pas repris dans cette aire différenciée car il est le seul à ne pas être inscrit en zone de loisirs au plan de secteur. Il est situé en zone d'habitat à caractère rural. Il est repris en sous-aire différenciée en ordre continu et semi-continu à caractère villageois.

Dans cette sous-aire, les constructions abriteront des équipements récréatifs et touristiques à caractère collectif ou des bâtiments d'habitation en ce compris les campings, les chalets groupés, les parcs résidentiels de camping et les parcs résidentiels de week-end.

Dans le cas de constructions de bâtiments à destination de seconde résidence, il paraît opportun de se référer aux caractéristiques constructives traditionnelles notamment en ce qui concerne l'implantation et la volumétrie des bâtiments et la teinte des matériaux utilisés. Ceci est particulièrement important en ce qui concerne la mise en oeuvre du solde de la zone de loisirs jouxtant le noyau villageois et accueillant le parc résidentiel de week-end d'Adzeux.

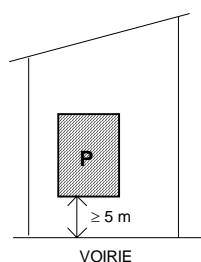
#### *Options urbanistiques*

Dans les zones de loisirs, des plantations intérieures et de pourtour constituées d'arbustes et d'arbres d'essence locale doivent contribuer à une bonne intégration paysagère des constructions.

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

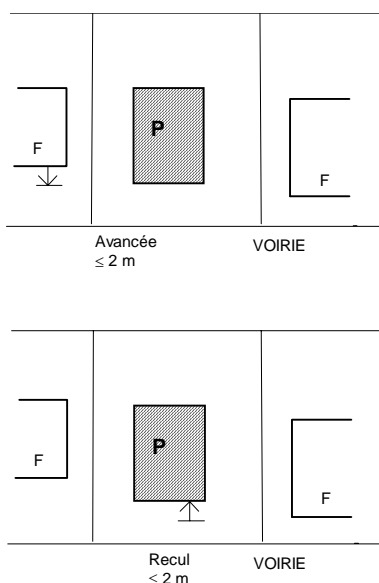
### Implantation

#### *Volume principal*

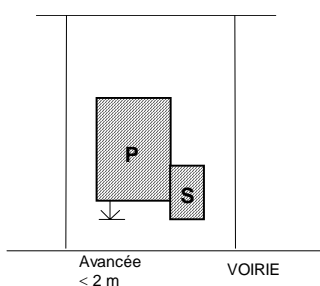


La façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'*alignement* avec une marge de recul supérieure à 5 mètres.

S'il existe un *front de bâtisse continu* sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée dans le prolongement de ce front de bâtisse.



### Volumes secondaires



### Volumes annexes

S'il existe un *front de bâtisse brisé* (façades en reculs différents) sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'*alignement* :

- soit dans le prolongement d'une des deux façades voisines,
- soit entre les façades voisines avec une marge d'avancée ou de recul de 2 mètres maximum par rapport à celles-ci.

Le ou les volumes secondaires éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Les volumes secondaires présentant une façade à rue sont implantés avec une avancée maximum de 2 mètres par rapport au volume principal.

Les volumes secondaires attenants à la façade principale n'en altèrent pas la composition et n'occupent pas plus d'un tiers de la largeur de celle-ci.

Le ou les volumes annexes éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'ensemble formé par le volume principal et ses éventuels volumes secondaires, sauf dans le cas décrit ci-après d'une implantation contre un mur mitoyen (*mitoyenneté*).

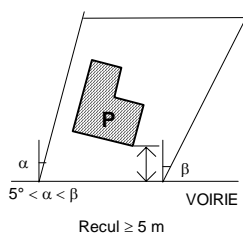
Les *volumes annexes complémentaires* à une habitation ont une superficie au sol limitée à 20 m<sup>2</sup> sauf pour les serres et les abris de jardins indépendants de tout volume annexe dont la superficie au sol est limitée à 15 m<sup>2</sup>.

Les *volumes annexes complémentaires à une activité et affectés au logement* ont une superficie au sol limitée à 120 m<sup>2</sup>.

Les *volumes annexes non complémentaires* du type atelier, hangar, bureau ou commerce ont une superficie au sol limitée à 120 m<sup>2</sup> maximum sauf s'il s'agit d'un bâtiment d'équipement communautaire pour lequel la superficie au sol est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

### Règles particulières pour une parcelle non orthogonale

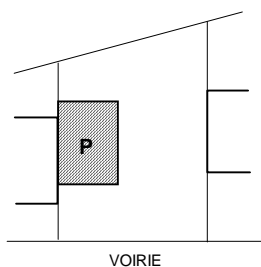
L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respecte les règles suivantes.



La façade principale du volume principal est implantée :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale,
- soit comme dans la règle générale,
- soit en référence avec le bâti voisin.

### **Mitoyenneté**



S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale de propriété, le volume principal d'habitation ou d'activité joint totalement ou partiellement un de ces murs au moins selon les règles relatives au front de bâtisse. Cette jonction peut également s'effectuer par l'intermédiaire d'un nouveau volume secondaire latéral.

Le volume principal est implanté de manière à conserver la visibilité de la façade principale du volume d'habitation depuis la voirie.

S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale ou arrière de propriété, les volumes annexes peuvent s'adosser à un de ces murs.

### **Relief du sol**

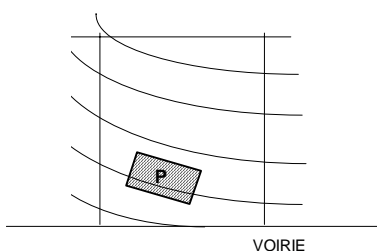
L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol. Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

A cet effet, les documents de demande d'autorisation de bâtir sont très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

### **Terrain en contre-haut ou en contrebas**

Si le terrain est situé en contre-haut ou en contrebas de la voirie (c'est-à-dire que le niveau moyen de la zone d'implantation est surélevé ou surbaissée d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la voirie), on évite les entailles perpendiculaires au talus naturel. Les accès carrossables sont de préférence réalisés tangentiuellement à la pente naturelle ou au talus.

### **Terrain en pente**



Si le terrain présente une pente supérieure à 5% avec des courbes de niveau obliques par rapport à l'alignement, l'implantation du volume principal peut se faire parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement. La mesure est considérée depuis le point le plus rapproché du volume principal.

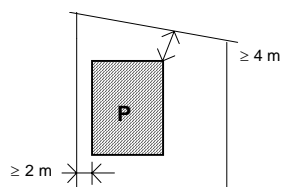
La reprise de mitoyenneté reste obligatoire dans ce cas.

## Autres prescriptions

### Garages à rue

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Si la configuration du terrain ne le permet pas, la rampe d'accès présente une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul.

### Marges de recul



La *marge de recul latéral* pour les façades non implantées sur la mitoyenneté est de 2 mètres minimum.

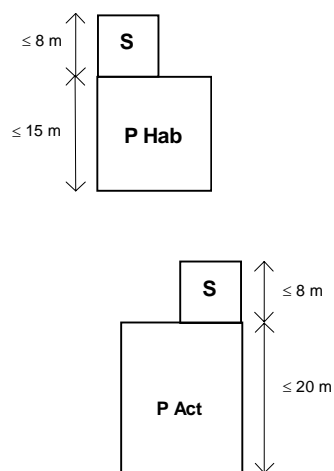
La *marge de recul arrière* des volumes principaux et secondaires a au moins 4 mètres.

La marge de recul arrière des volumes annexes a au moins 2 mètres s'ils ne sont pas implantés contre un des éventuels murs voisins construits sur la limite arrière de propriété.

### Découpage parcellaire

La création de lots de fond ou l'implantation d'une construction en seconde zone de construction est interdite.

### Profondeur des volumes



La *profondeur totale du volume principal d'habitation* n'excède pas 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La *profondeur totale du volume principal d'activité* n'excède pas 20 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La *profondeur des volumes secondaires* ne peut excéder 8 mètres.

La *profondeur des volumes annexes complémentaires* n'excède pas 8 mètres.

La *profondeur des volumes annexes non complémentaires* n'excède pas 12 mètres.

Toutefois, dans le cas de bâtiments d'équipement communautaire ou de service public, la profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes est limitée à 20 mètres

### Aménagements des abords des constructions

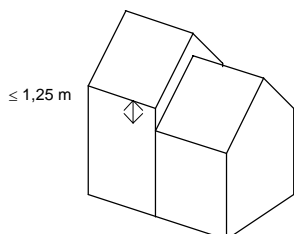
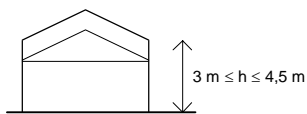
Le nombre d'aires de parcage peut être fixé par la commune en fonction de la destination des bâtiments. Les surfaces extérieures de parcage sont revêtues d'un matériau perméable.

Tout dépôt doit faire l'objet d'un accord préalable de la commune. Celle-ci peut imposer la réalisation d'une clôture minérale ou végétale de manière à assurer l'insertion paysagère des constructions et des dépôts envisagés.

Les clôtures végétales sont constituées de haies d'essences régionales dans le but de dissimuler les constructions et les dépôts par de la végétation.

## Hauteur

### *Volume principal*



La hauteur sous gouttières d'un volume principal d'habitation ou d'activité a un maximum de 4,5 mètres et un minimum de 3 mètres. Ceci permet de réaliser tout au plus deux niveaux dont le dernier partiellement engagé dans la toiture et au minimum un niveau. Cette hauteur est calculée entre le niveau moyen du sol (le niveau naturel étant éventuellement modifié) et le niveau moyen de la gouttière la plus haute.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux voisins ne peut excéder 1,25 mètre.

### *Volumes secondaires et annexes*

La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure d'au moins 20 % à la hauteur sous gouttières du volume principal d'habitation ou d'activité auquel ils se réfèrent.

### *Murs séparatifs de clôture*

La hauteur des murs séparatifs de clôture est de 2 mètres maximum.

## Toitures

### *Versants*

Les volumes principaux comprennent une toiture à deux versants droits de même inclinaison.

Les volumes secondaires éventuels comprennent une toiture en pente de un ou deux versants droits.

Les volumes secondaires peuvent comporter une toiture plate dans les cas suivants :

- soit ils ont une superficie au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et ils servent d'articulation entre différents volumes,
- soit ils sont situés, par rapport à la voirie, à l'arrière du volume principal auquel ils se réfèrent.

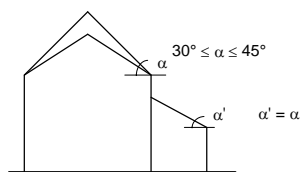
Les volumes annexes éventuels comprennent une toiture en pente de deux versants droits. Les volumes annexes peuvent comporter une toiture en pente de un versant droit quand ils sont implantés en mitoyenneté avec un volume contigu.

Les versants de chacune des toitures des volumes principaux, secondaires et annexes sont de même longueur de pente ou éventuellement de longueur inégale, le rapport de longueur des versants étant compris entre 1 et 1,5.

Les toitures à deux versants droits dont la superficie totale est

supérieure à 150 m<sup>2</sup> peuvent comprendre des croupettes.

### *Pentes*



Les toitures ont une pente continue comprise entre 30 et 45°.

L'inclinaison de la toiture du volume principal est parallèle à celle des volumes principaux voisins s'ils présentent des versants compris entre 30 et 45°.

Dans le cas des toitures à deux versants droits totalisant une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la pente peut être comprise entre 25 et 45°. Toutefois la hauteur de la toiture doit être inférieure ou égale à la hauteur sous gouttière.

La pente éventuelle des toitures des volumes secondaires est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils s'articulent. Toutefois la pente des volumes secondaires du type véranda est d'au moins 20°.

La pente des volumes annexes est identique à celle du volume principal auquel ils se réfèrent.

### *Percements et éléments saillants*

Les percements et les éléments saillants éventuels doivent être en relation avec l'architecture de la façade; ils ne détruisent pas la volumétrie principale.

Les percements de toiture ne peuvent excéder un vingtième de la surface de la toiture, sauf dans le cas de verrière de toiture ou de capteurs solaires.

Les verrières de toiture ne peuvent excéder un tiers de la surface de toiture.

Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, l'utilisation des verrières de toiture et des capteurs solaires peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics.

Les toitures ne comprennent ni débordements marquants, ni éléments saillants, ni d'éventuels auvents, abris, lucarnes ou tabatières rampantes portant préjudice à la volumétrie principale.

Le débordement de la toiture sur les façades ne peut excéder 15 cm; il est interdit sur les pignons.

La saillie de corniche ne peut déborder de plus de 30 cm du plan de la façade.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

## **Matériaux d'élévation**

### *Parement*

Toutes les maçonneries des volumes principaux, secondaires ou annexes sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous et avec le même caractère architectural, à l'exception des encadrements de baies.

Le matériau de parement des élévations est :

- la pierre naturelle (calcaire ou grès),

- la brique d'une hauteur de 5 à 9 cm, joints non compris, de teinte rouge-brun foncé ou beige-brun,
- le bloc de béton dont la hauteur est comprise entre 8 et 15 cm, joints non compris, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- l'enduit rugueux de teinte gris clair à gris moyen ou de teinte beige clair à beige moyen,
- un matériau défini ci-avant (à l'exception de la pierre naturelle) recouvert d'une peinture mate, uniforme, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- un bardage en bois de teinte naturelle.

Dans le choix de ces matériaux, on tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines qu'elles soient implantées dans la même sous-aire ou dans une aire ou sous-aire proche.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre naturelle sont obligatoirement à assises réglées horizontales.

Toutefois la combinaison de deux de ces matériaux est autorisée dans le cas où le parti architectural et/ou l'intégration au contexte environnant le justifie.

Un de ces matériaux est dominant et l'agencement des matières s'effectue par bandeaux, par ensembles ou par regroupements des encadrements de baies, de manière à structurer les élévations.

Les enduits sont exécutés dans un délai maximal d'un an à partir de la fin des travaux.

La peinture des façades dans un ton autre que ceux définis ci-avant, le chaulage et le badigeonnage des façades sont exclus.

Les murs et les parties de murs apparents construits sur la mitoyenneté sont réalisés dans le matériau de parement défini plus haut.

Pour certaines situations, les matériaux d'élévation peuvent éventuellement être différents.

Pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser la tôle de teinte foncée et de texture mate ou le verre. Une attention particulière est portée à la description technique relative à la matité des matériaux de type "tôle".

### *Encadrements*

Les encadrements éventuels sont :

- soit en pierre de taille (pierre bleue sciée ou grès épincé massif),
- soit en pierre reconstituée de ton gris ou beige,
- soit en cimentage lissé de ton naturel ou peint en gris ou en beige,
- soit en brique du même type que celle des façades.

Les encadrements en bois de ton naturel sont autorisés pour les parements en bois naturel uniquement.

Leur ton doit être harmonisé avec celui des parements. Le profil des encadrements est semblable à celui de l'architecture traditionnelle locale caractérisée par des encadrements complets (sur les quatre cotés de la baie) ou sur les cotés latéraux et supérieur de la baie..

Lors de transformations, la nature et les teintes des encadrements

conservent l'homogénéité de la façade concernée.

*Murs de clôture, murs séparatifs  
et murs de soutènement*

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement sont choisis parmi les matériaux définis pour les parements.

Les murs séparatifs et de soutènement existants sont conservés.

## **Matériaux de couverture**

*Couverture des toitures*

Un seul matériau de couverture est admis pour l'ensemble des volumes disposés sur une même propriété. Le matériau de couverture des toitures peut être :

- la tuile de terre cuite ou de béton de teinte gris foncé, brun noir ou noire;
- l'ardoise naturelle;
- l'ardoise artificielle de teinte foncée;
- le zinc.

Tout autre composant de toiture présentant un aspect pouvant être assimilé à ces matériaux est éventuellement admis.

Pour la tuile, le relief d'une tuile ou d'un module comprenant plusieurs tuiles a un dessin marquant des creux verticaux et non horizontaux.

La dimension des modules de toiture est proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale caractérisés par un format rectangulaire de proportion variant dans un rapport de 1,5 à 2.

Toutefois, le matériau de couverture peut, éventuellement, être différent :

- pour les toitures plates, on admet un revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc de teinte gris moyen à gris foncé et de texture mate ou le verre;
- pour les versants supérieurs à 150 m<sup>2</sup>, on admet un élément ondulé de teinte foncée et de texture mate ou des éléments profilés en métal (zinc ou acier traité) de ton noir, gris anthracite ou bleu foncé et de texture mate;
- pour les verrières de toiture, les serres, les capteurs solaires et les autres éléments vitrés de toiture, les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture. Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, leur utilisation peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics;
- pour les souches de cheminées, elles peuvent être revêtues de bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte identique à celle du matériau de couverture;
- pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle, la tôle de teinte foncée et de texture mate ou le verre.

Une attention particulière est portée à la description technique relative à la matité des matériaux de type "tôle".



La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent entre elles et avec celles des volumes voisins qu'ils soient implantés dans la même sous-aire ou dans une aire ou sous-aire proche.

## **Baies et ouvertures**

### *Composition des façades*

Les volumes présentent des façades dont l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale.

L'effet de verticalité est obtenu par des baies dont le rapport hauteur/largeur est compris entre 1 et 2,5, par une juxtaposition de baies verticales ou par une division verticale des baies notamment par le biais de colonnes, trumeaux, montants de menuiserie. Dans le cas où le dernier niveau est partiellement engagé dans la toiture, les baies peuvent présenter un rapport hauteur/largeur compris entre 0,5 et 1. Elles sont superposées aux baies des niveaux inférieurs.

Toutefois les façades non visibles depuis la voirie peuvent comporter des baies de rez-de-chaussée présentant d'autres proportions.

Les baies inscrites dans les façades et les pignons à rue totalisent une surface maximum de 50 % par rapport aux élévations, en ce non compris les toitures. Cette prescription ne s'applique pas aux équipements communautaires pour lesquels la surface des baies totalise au maximum 60 %.

Pour les volumes principaux, les façades à rue aveugles et les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage sont évitées. Les pignons à rue aveugles sont autorisés.

### *Menuiseries*

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour chacun des éléments et l'ensemble de la façade, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;
- soit d'une des couleurs suivantes : bleu foncé, vert foncé, bordeaux foncé, brun foncé;
- soit en teinte du bois naturel.

La vitrerie est traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.

### *Transformations*

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles relatives à la composition des façades et aux menuiseries définies ci-dessus.

### **3 AIRE DIFFERENCIEE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

---

#### **CARACTERISTIQUES ET OPTIONS URBANISTIQUES RELATIVES A L' AIRE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

##### *Principales caractéristiques*

Cette aire différenciée recouvre :

- les zones d'extraction encore en activité (Ogné, La Préalle, Chanxhe, Rivage, Hagohé et La Belle Roche),
- la zone d'extraction de Bawepuce à reconvertir en zone artisanale,
- la zone d'extraction du Coreu reconvertie en zone de décharge de classe III,
- la zone de services de Fond Leval (à rénover),
- les zones artisanales du Coreu (Musée de la Pierre), de Damré, de Cornemont, des Possoux, de Bois le Comte, de La Préalle et de Aywaille,
- l'extension de la zone artisanale de Damré, telle que définie par la procédure de révision partielle du plan de secteur.

Les zones d'extraction désaffectées sont reprises en aire différenciée rurale.

##### *Options urbanistiques*

Les zones d'activités économiques - artisanat, services - peuvent donner lieu à une urbanisation importante, tant aux abords des voies régionales que de certaines voies communales. Le règlement cherche à harmoniser le développement de ces zones avec l'environnement villageois et campagnard. Il en va de même pour les zones d'activités économiques d'extraction.

Des plantations intérieures et de pourtour, constituées d'arbustes et d'arbres d'essence locale, doivent contribuer à une bonne intégration paysagère des constructions.

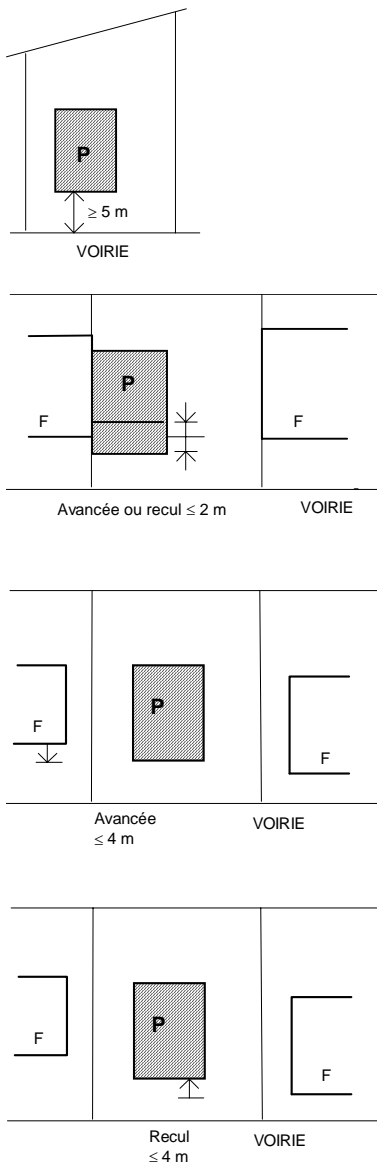
Les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert de nature à nuire au bon aspect du paysage ou d'un lieu devraient être interdits. L'administration pourrait toutefois les autoriser dans les secteurs non exposés à la vue. Elle fixerait les dispositions à prendre pour sauvegarder les intérêts du voisinage.

#### **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

##### **Implantation**

###### *Volume principal*

La façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'*alignement*, sur celui-ci ou avec une marge de recul supérieure à 5 mètres.



S'il existe un *front de bâtisse continu* sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée dans le prolongement de ce front de bâtisse avec une marge d'avancée ou de recul de 2 mètres maximum.

S'il existe un *front de bâtisse brisé* (façades en reculs différents) sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement :

- soit dans le prolongement d'une des deux façades voisines,
- soit entre les façades voisines avec une marge d'avancée ou de recul de 4 mètres maximum par rapport à celles-ci.

L'implantation de plusieurs constructions sous forme de *cour* est autorisée moyennant l'implantation des bâtiments à rue avec une marge de recul supérieure à 5 mètres, parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement.

### Volumes secondaires

Le ou les volumes secondaires éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Les volumes secondaires attenants à la façade principale n'en altèrent pas la composition et n'occupent pas plus d'un tiers de la largeur de celle-ci.

### Volumes annexes

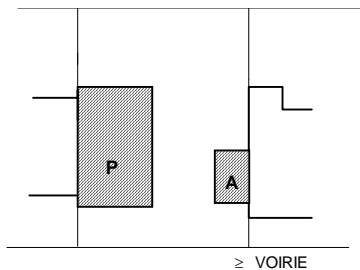
Le ou les volumes annexes éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'ensemble formé par le volume principal et ses éventuels volumes secondaires, sauf dans le cas décrit ci-après d'une implantation contre un mur mitoyen (*mitoyenneté*).

Les *volumes annexes complémentaires à l'activité et affectés au logement* ont une superficie au sol limitée à 120 m<sup>2</sup>.

Les *volumes annexes non complémentaires* du type atelier, hangar, bureau ou commerce ont une superficie au sol limitée à 500 m<sup>2</sup> maximum.



### **Mitoyenneté**



S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale de propriété, le volume principal d'habitation ou d'activité joint totalement ou partiellement un de ces murs au moins selon les règles relatives au front de bâtisse. Cette jonction peut également s'effectuer par l'intermédiaire d'un nouveau volume secondaire latéral.

Le volume principal est implanté de manière à conserver la visibilité de la façade principale du volume d'habitation depuis la voirie.

S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale ou arrière de propriété, les volumes annexes peuvent s'adosser à un de ces murs.

### **Relief du sol**

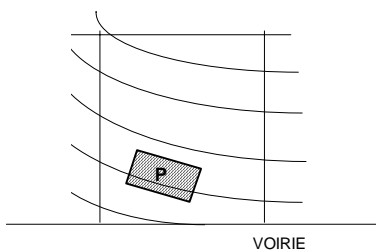
L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol. Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

A cet effet, les documents de demande d'autorisation de bâtir sont très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

### **Terrain en contre-haut ou en contrebas**

Si le terrain est situé en contre-haut de la voirie ou en contrebas de la voirie (soit que le niveau moyen de la zone d'implantation est surélevé ou surbaissé d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la voirie), on évite les talus artificiels, les saignées et les entailles perpendiculaires au talus naturel. Les accès carrossables sont réalisés de préférence tangentielllement au talus.

### **Terrain en pente**



Si le terrain présente une pente supérieure à 5% avec des courbes de niveau obliques par rapport à l'alignement, l'implantation du volume principal peut se faire parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement. La mesure est considérée depuis le point le plus rapproché du volume principal.

La reprise de mitoyenneté reste obligatoire dans ce cas.

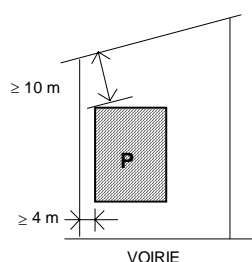
L'implantation en ligne de crête est évitée.

### **Autres prescriptions**

#### **Accès carrossables à rue**

Les accès carrossables à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Si la configuration du terrain ne le permet pas, la rampe d'accès présente une pente maximum de 4 % sur les 15 premiers mètres de la zone de recul.

## Marges de recul



La marge de recul latéral pour les bâtiments non mitoyens est d'au moins 4 mètres.

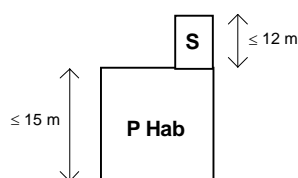
La marge de recul arrière des volumes principaux et secondaires est d'au moins 10 mètres.

La marge de recul arrière des volumes annexes a au moins 2 mètres s'ils ne sont pas implantés contre un des éventuels murs voisins construits sur la limite arrière de propriété.

## Découpage parcellaire

La création de lots de fond est interdite.

## Profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes



La *profondeur totale du volume principal d'habitation* n'excède pas 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La *profondeur totale du volume principal d'activité* n'excède pas 25 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La *profondeur des volumes secondaires* ne peut excéder 12 mètres.

La *profondeur des volumes annexes complémentaires* n'excède pas 12 mètres.

La *profondeur des volumes annexes non complémentaires* n'excède pas 20 mètres.

## Aménagements des abords des constructions

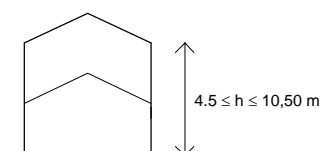
Le nombre d'aires de parcage peut être fixé par la commune en fonction de la destination des bâtiments. Les surfaces extérieures de parcage sont revêtues d'un matériau perméable.

Tout dépôt doit faire l'objet d'un accord préalable de la commune. Celle-ci peut imposer la réalisation d'une clôture minérale ou végétale de manière à assurer l'insertion paysagère des constructions et des dépôts envisagés.

Les clôtures végétales sont constituées de haies d'essences régionales dans le but de dissimuler les constructions et les dépôts par de la végétation.

## Hauteur

### Volume principal



La hauteur sous gouttières d'un volume principal d'habitation ou d'activité a un maximum de 10,5 mètres et un minimum de 4,5 mètres. Cette hauteur est calculée entre le niveau moyen du sol (le niveau naturel étant éventuellement modifié) et le niveau moyen de la gouttière la plus haute.

### Volumes secondaires et annexes

La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure d'au moins 20 % à la hauteur sous gouttières du volume principal d'habitation ou d'activité auquel ils se réfèrent.

## Murs séparatifs de clôture

La hauteur des murs séparatifs de clôture est de 3 mètres maximum.

## Toitures

### Versants et faîtage

Les volumes principaux ont soit une toiture plate, soit une toiture à deux versants droits de même inclinaison.

Les volumes secondaires éventuels comprennent soit une toiture plate, soit une toiture en pente de un ou de deux versants de même inclinaison.

Les volumes annexes éventuels comprennent soit une toiture plate, soit une toiture en pente de deux versants droits. Les volumes annexes peuvent comporter une toiture en pente de un versant droit quand ils sont implantés en mitoyenneté avec un volume contigu.

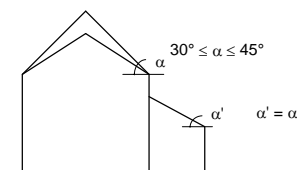
La pente éventuelle des toitures des volumes secondaires et annexes est identique à celle de la toiture du volume principal, si celui-ci comprend deux versants.

Les versants de chacune des toitures des volumes principaux, secondaires et annexes sont de même longueur de pente ou éventuellement de longueur inégale, le rapport de longueur des versants étant compris entre 1 et 1,5.

Le faîte des toitures est parallèle à la façade de plus grande longueur.

Les toitures à deux versants droits dont la superficie totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup> peuvent comprendre des croupettes.

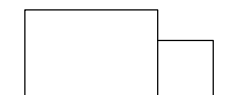
### Pentes



Les toitures à deux versants ont une pente continue comprise entre 30 et 45°.

L'inclinaison de la toiture du volume principal est parallèle à celle des volumes principaux voisins s'ils présentent des versants compris entre 30 et 45°.

Dans le cas des toitures à deux versants droits totalisant une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la pente peut être comprise entre 25 et 45°. Toutefois la hauteur de la toiture doit être inférieure ou égale à la hauteur sous gouttière.



La pente éventuelle des toitures des volumes secondaires est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils s'articulent. Toutefois la pente des volumes secondaires du type véranda est d'au moins 20°.

La pente éventuelle des volumes annexes est identique à celle du volume principal auquel ils se réfèrent.

### *Percements et éléments saillants*

Les percements et les éléments saillants doivent être en relation avec l'architecture de la façade; ils sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales et ne détruisent pas la volumétrie principale.

Les percements de toiture ne peuvent excéder un vingtième de la surface de la toiture, sauf dans le cas de verrière de toiture ou de capteurs solaires.

Les verrières de toiture ne peuvent excéder un tiers de la surface de toiture.

Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, l'utilisation de verrières et de capteurs solaires peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics.

Les toitures ne comprennent ni débordements marquants, ni éléments saillants, ni d'éventuels auvents, abris, lucarnes ou tabatières rampantes portant préjudice à la volumétrie principale.

Le débordement de la toiture sur les façades ne peut excéder 15 cm; il est interdit sur les pignons.

La saillie de corniche ne peut déborder de plus de 30 cm du plan de la façade.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

## **Matériaux d'élévation**

### *Parement*

Toutes les maçonneries des volumes principaux, secondaires ou annexes sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous et avec le même caractère architectural, à l'exception des encadrements de baies.

Le matériau de parement des élévations est :

- la pierre naturelle (calcaire ou grès),
- la brique d'une hauteur de 5 à 9 cm, joints non compris, de teinte rouge-brun foncé ou beige-brun,
- le bloc de béton dont la hauteur est comprise entre 8 et 15 cm, joints non compris, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- le béton coulé,
- l'enduit rugueux de teinte gris clair à gris moyen ou de teinte beige clair à beige moyen,
- un matériau défini ci-avant (à l'exception de la pierre naturelle) recouvert d'une peinture mate, uniforme, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- un bardage en ardoise naturelle ou artificielle,
- un bardage en bois de teinte naturelle,
- un bardage métallique de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen.

Une attention particulière est portée à la description technique



relative à la matité des matériaux métalliques.

Dans le choix de ces matériaux, on tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines qu'elles soient implantées dans la même aire ou dans une aire ou sous-aire proche.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre naturelle sont obligatoirement à assises réglées horizontales.

Toutefois la combinaison de deux de ces matériaux est autorisée dans le cas où le parti architectural et/ou l'intégration au contexte environnant le justifie.

Un de ces matériaux est dominant et l'agencement des matières s'effectue par bandeaux, par ensembles ou par regroupements des encadrements de baies, de manière à structurer les élévations.

Les enduits sont exécutés dans un délai maximal d'un an à partir de la fin des travaux.

La peinture des façades dans un ton autre que ceux définis ci-avant, le chaulage et le badigeonnage des façades sont exclus.

Les murs et les parties de murs apparents construits sur la mitoyenneté sont réalisés dans le matériau de parement défini plus haut.

### *Encadrements*

Les encadrements éventuels sont :

- soit en pierre de taille (pierre bleue sciée ou grès épincé massif),
- soit en pierre reconstituée de ton gris ou beige,
- soit en cimentage lissé de ton naturel ou peint en gris ou en beige,
- soit en brique du même type que celle des façades.

Les encadrements en bois de ton naturel sont autorisés pour les parements en bois naturel uniquement.

Les encadrements en métal sont autorisés pour les parements en métal. Une attention particulière est portée sur la description technique relative à la matité des matériaux métalliques.

Leur ton doit être harmonisé avec celui des parements. Le profil des encadrements sera semblable à celui de l'architecture traditionnelle locale caractérisée par des encadrements complets (sur les quatre cotés de la baie) ou sur les cotés latéraux et supérieur de la baie).

Lors de transformations, la nature et les teintes des encadrements sont déterminées de manière à conserver l'homogénéité de la façade concernée.

### *Murs de clôture, murs séparatifs et murs de soutènement*

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement sont choisis parmi les matériaux définis pour les parements.

Les murs séparatifs et de soutènement existants sont conservés.

## Matériaux de couverture

### *Couverture des toitures*

Un seul matériau de couverture est admis pour l'ensemble des volumes disposés sur une même propriété. Le matériau de couverture des toitures peut être :

- la tuile de terre cuite ou de béton de teinte gris foncé, brun noir ou noire;
- l'ardoise naturelle;
- l'ardoise artificielle de teinte foncée;
- le zinc.

Tout autre composant de toiture présentant un aspect pouvant être assimilé à ces matériaux est éventuellement admis.

Pour la tuile, le relief d'une tuile ou d'un module comprenant plusieurs tuiles a un dessin marquant des creux verticaux et non horizontaux.

La dimension des modules de toiture est proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale caractérisés par un format rectangulaire de proportion variant dans un rapport de 1,5 à 2.

Toutefois, le matériau de couverture peut, éventuellement, être différent :

- pour les toitures plates, on admet un revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc de teinte gris moyen à gris foncé et de texture mate ou le verre;
- pour les versants supérieurs à 150 m<sup>2</sup>, on admet un élément ondulé de teinte foncée et de texture mate ou des éléments profilés en métal (zinc ou acier traité) de ton noir, gris anthracite ou bleu foncé et de texture mate;
- pour les verrières de toiture, les serres, les capteurs solaires et les autres éléments vitrés de toiture, les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture. Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, leur utilisation peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics;
- pour les souches de cheminées, elles peuvent être revêtues de bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte identique à celle du matériau de couverture;
- pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle, la tôle de teinte foncée et de texture mate ou le verre.

Une attention particulière est portée à la description technique relative à la matité des matériaux de type "tôle".

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent entre elles et avec celles des volumes voisins qu'ils soient implantés dans la même aire ou dans une aire ou sous-aire proche.



## Baies et ouvertures

### *Composition des façades*

Les volumes présentent des façades dont l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale. Les baies des façades et des pignons à rue totalisent une surface maximum de 50 % par rapport aux élévations, en ce non compris les toitures. Cette prescription ne s'applique pas aux équipements communautaires pour lesquels la surface des baies totalisera au maximum 60 %. Toutefois les façades non visibles depuis la voirie peuvent comporter des baies de rez-de-chaussée présentant une autre allure.

Pour les volumes principaux, les façades à rue aveugles et les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage sont évitées. Les pignons à rue aveugles sont autorisés.

### *Menuiseries*

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour chacun des éléments et l'ensemble de la façade, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;
- soit d'une des couleurs suivantes : bleu foncé, vert foncé, bordeaux foncé, brun foncé;
- soit en teinte du bois naturel.

La vitrerie est traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.

### *Transformations*

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles relatives à la composition des façades et aux matériaux définies ci-dessus.

## 4 AIRE DIFFERENCIEE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

### CARACTERISTIQUES ET OPTIONS URBANISTIQUES RELATIVES A L'AIRE DIFFERENCIEE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

#### *Principales caractéristiques*

Cette aire reprend les zones de services publics et d'équipement communautaire de Banneux-Apparitions, de Baneway et du château des Fawes.

Les cimetières de Louveigné et de Lincé inscrits en zones de services publics et d'équipement communautaire au plan de secteur sont repris dans les sous-aires différenciées d'habitat en ordre continu ou semi-continu à caractère villageois.

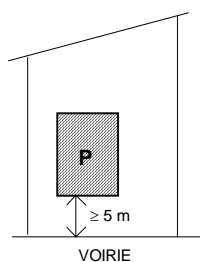
#### *Options urbanistiques*

L'aire différenciée d'équipements communautaires peut donner lieu à une urbanisation importante, tant aux abords des voies régionales que de certaines voies communales. Le règlement cherche à harmoniser le développement de cette aire avec l'environnement villageois et campagnard.

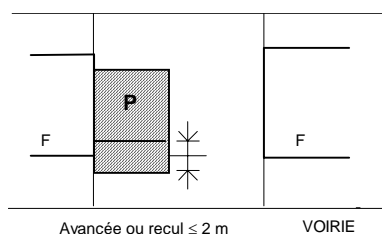
### PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

#### Implantation

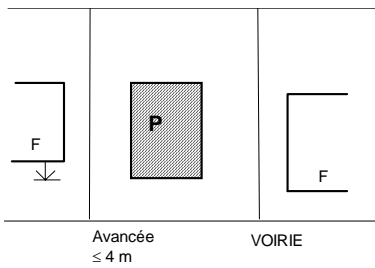
##### *Volume principal*



La façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'*alignement*, sur celui-ci ou avec une marge de recul supérieure à 5 mètres.

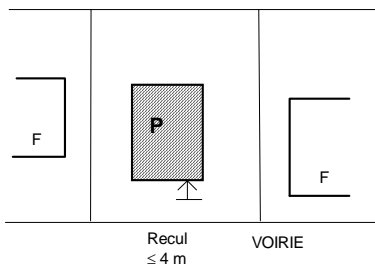


S'il existe un *front de bâtisse continu* sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'*alignement* soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée dans le prolongement de ce front de bâtisse avec une marge d'avancée ou de recul de 2 mètres maximum.



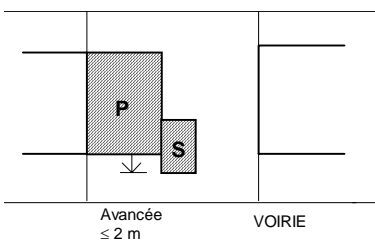
S'il existe un *front de bâtisse brisé* (façades en reculs différents) sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement :

- soit dans le prolongement d'une des deux façades voisines,
- soit entre les façades voisines avec une marge d'avancée ou de recul de 4 mètres maximum par rapport à celles-ci.



L'implantation de plusieurs constructions sous forme de *cour* est autorisée moyennant l'implantation des bâtiments à rue avec une marge de recul supérieure à 5 mètres, parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement.

### Volumes secondaires



Le ou les volumes secondaires éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Les volumes secondaires présentant une façade à rue sont implantés avec une avancée maximum de 2 mètres par rapport au volume principal.

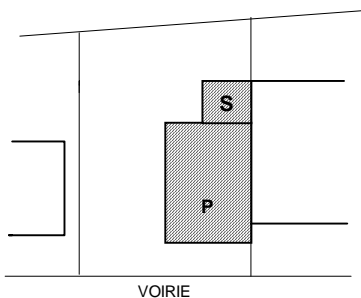
Les volumes secondaires attenants à la façade principale n'en altèrent pas la composition et n'occupent pas plus d'un tiers de la largeur de celle-ci.

### Volumes annexes

Le ou les volumes annexes éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'ensemble formé par le volume principal et ses éventuels volumes secondaires, sauf dans le cas d'une implantation contre un mur mitoyen décrit ci-après (*mitoyenneté*).

Les *volumes annexes complémentaires à l'activité et affectés au logement* ont une superficie au sol limitée à 120 m<sup>2</sup>.

### Mitoyenneté



S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale de propriété, le volume principal d'habitation ou d'activité joint totalement ou partiellement un de ces murs au moins selon les règles relatives au front de bâtisse. Cette jonction peut également s'effectuer par l'intermédiaire d'un nouveau volume secondaire latéral.

Le volume principal est implanté de manière à conserver la visibilité de la façade principale du volume d'habitation depuis la voirie.

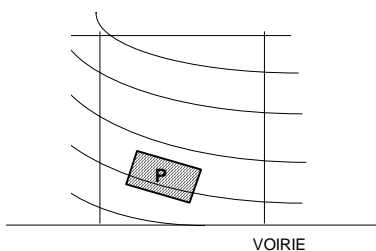
S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale ou arrière de propriété, les volumes annexes peuvent s'adosser à un de ces murs.

### **Relief du sol**

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol. Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme sont très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

#### *Terrain en pente*



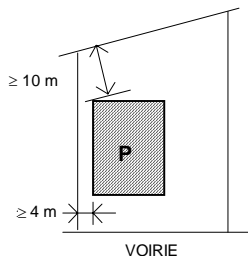
Si le terrain présente une pente supérieure à 5% avec des courbes de niveau obliques par rapport à l'alignement, l'implantation du volume principal peut se faire parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement. La mesure est considérée depuis le point le plus rapproché du volume principal.

La reprise de mitoyenneté reste obligatoire dans ce cas.

L'implantation en ligne de crête est évitée.

### **Autres prescriptions**

#### *Marges de recul*



La marge de recul latéral pour les bâtiments non mitoyens est d'au moins 4 mètres.

La marge de recul arrière des volumes principaux et secondaires est d'au moins 10 mètres.

La marge de recul arrière des volumes annexes a au moins 2 mètres s'ils ne sont pas implantés contre un des éventuels murs voisins construits sur la limite arrière de propriété.

#### *Découpage parcellaire*

La création de lot de fond est interdite.

#### *Profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes*

La profondeur des *volumes principaux* n'excède pas 20 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La *profondeur des volumes secondaires* affectés au logement ne peut excéder 12 mètres.

La *profondeur des volumes secondaires* non affectés au logement ne peut excéder 15 mètres.

La profondeur des *volumes annexes* est limitée à 15 mètres à compter à partir de la façade principale.

## *Aménagements des abords des constructions*

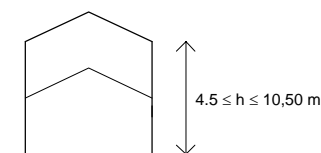
Le nombre d'aires de parcage peut être fixé par la commune en fonction de la destination des bâtiments. Les surfaces extérieures de parcage sont revêtues d'un matériau perméable.

Tout dépôt doit faire l'objet d'un accord préalable de la commune. Celle-ci peut imposer la réalisation d'une clôture minérale ou végétale de manière à assurer l'insertion paysagère des constructions et des dépôts envisagés.

Les clôtures végétales sont constituées de haies d'essences régionales dans le but de dissimuler les constructions et les dépôts par de la végétation.

## **Hauteur**

### *Volume principal*



La hauteur sous gouttières d'un volume principal d'habitation ou d'activité a un maximum de 10,5 mètres et un minimum de 4,5 mètres.

Cette hauteur est calculée entre le niveau moyen du sol (le niveau naturel étant éventuellement modifié) et le niveau moyen de la gouttière la plus haute.

### *Volumes secondaires et annexes*

La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure d'au moins 20 % à la hauteur sous gouttières du volume principal auquel ils se réfèrent.

### *Murs séparatifs de clôture*

La hauteur des murs séparatifs de clôture est de 3 mètres maximum.

## **Toitures**

### *Versants et faîtage*

Les volumes principaux ont soit une toiture plate, soit une toiture à deux versants droits de même inclinaison.

Les volumes secondaires éventuels comprennent soit une toiture plate, soit une toiture à un ou deux versants de même inclinaison.

Les volumes annexes éventuels comprennent soit une toiture plate, soit une toiture en pente de deux versants droits.

Les volumes annexes peuvent comporter une toiture en pente de un versant droit quand ils sont implantés en mitoyenneté avec un volume contigu.

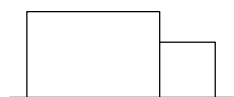
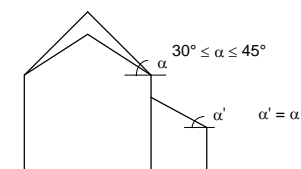
Les versants de chacune des toitures des volumes principaux, secondaires et annexes sont de même longueur de pente ou éventuellement de longueur inégale, le rapport de longueur des versants étant compris entre 1 et 1,5.



Le faîte des toitures est parallèle à la façade de plus grande longueur.

Les toitures à deux versants droits dont la superficie totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup> peuvent comprendre des croupettes.

### *Pentes*



Les toitures à deux versants ont une pente continue comprise entre 30 et 45°.

L'inclinaison de la toiture du volume principal est parallèle à celle des volumes principaux voisins s'ils présentent des versants compris entre 30 et 45°.

Dans le cas des toitures à deux versants droits totalisant une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la pente peut être comprise entre 25 et 45°. Toutefois la hauteur de la toiture doit être inférieure ou égale à la hauteur sous gouttière

La pente éventuelle des toitures des volumes secondaires est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils s'articulent. Toutefois la pente des volumes secondaires du type véranda est d'au moins 20°.

La pente éventuelle des volumes annexes est identique à celle du volume principal auquel ils se réfèrent.

### *Percements et éléments saillants*

Les percements et les éléments saillants doivent être en relation avec l'architecture de la façade; ils sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales et ne détruisent pas la volumétrie principale.

Les percements de toiture ne peuvent excéder un dixième de la surface de la toiture, sauf dans le cas de verrière de toiture ou de capteurs solaires.

Les verrières de toiture ne peuvent excéder un tiers de la surface de toiture.

Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, l'utilisation des verrières de toitures et des capteurs solaires peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics.

Les toitures ne comprennent ni débordements marquants, ni éléments saillants, ni d'éventuels auvents, abris, lucarnes ou tabatières rampantes portant préjudice à la volumétrie principale.

Le débordement de la toiture sur les façades ne peut excéder 15 cm; il est interdit sur les pignons.

La saillie de corniche ne peut déborder de plus de 30 cm du plan de la façade.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

## Matériaux d'élévation

### *Parement*

Toutes les maçonneries des volumes principaux, secondaires ou annexes sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous et avec le même caractère architectural, à l'exception des encadrements de baies.

Le matériau de parement des élévations est :

- la pierre naturelle (calcaire ou grès),
- la brique d'une hauteur de 5 à 9 cm, joints non compris, de teinte rouge-brun foncé ou beige-brun,
- le bloc de béton dont la hauteur est comprise entre 8 et 15 cm, joints non compris, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- le béton coulé,
- l'enduit rugueux de teinte gris clair à gris moyen ou de teinte beige clair à beige moyen,
- un matériau défini ci-avant (à l'exception de la pierre naturelle) recouvert d'une peinture mate, uniforme, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- un bardage en ardoise naturelle ou artificielle,
- un bardage en bois de teinte naturelle,
- un bardage métallique de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen.

Une attention particulière est portée à la description technique relative à la matité des matériaux métalliques.

Dans le choix de ces matériaux, on tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines qu'elles soient implantées dans la même aire ou dans une aire ou sous-aire proche.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre naturelle sont obligatoirement à assises réglées horizontales.

Toutefois la combinaison de deux de ces matériaux est autorisée dans le cas où le parti architectural et/ou l'intégration au contexte environnant le justifie.

Un de ces matériaux est dominant et l'agencement des matières s'effectue par bandeaux, par ensembles ou par regroupements des encadrements de baies, de manière à structurer les élévations.

Les enduits sont exécutés dans un délai maximal d'un an à partir de la fin des travaux.

La peinture des façades dans un ton autre que ceux définis ci-avant, le chaulage et le badigeonnage des façades sont exclus.

Les murs et les parties de murs apparents construits sur la mitoyenneté sont réalisés dans le matériau de parement défini plus haut.

Pour certaines situations, les matériaux d'élévation peuvent éventuellement être différents.

Pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le verre.

## Encadrement

Les encadrements éventuels sont :

- soit en pierre de taille (pierre bleue sciée ou grès épincé massif),
- soit en pierre reconstituée de ton gris ou beige,
- soit en cimentage lissé de ton naturel ou peint en gris ou en beige,
- soit en brique du même type que celle des façades.

Les encadrements en bois de ton naturel sont autorisés pour les parements en bois naturel uniquement. Les encadrements en métal sont autorisés pour les parements en métal.

Leur ton doit être harmonisé avec celui des parements. Le profil des encadrements est semblable à celui de l'architecture traditionnelle locale caractérisée par des encadrements complets (sur les quatre cotés de la baie) ou sur les cotés latéraux et supérieur de la baie.

Lors de transformations, la nature et les teintes des encadrements conservent l'homogénéité de la façade concernée.

### *Murs de clôture, murs séparatifs et murs de soutènement*

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement sont choisis parmi les matériaux définis pour les parements. Les murs séparatifs et de soutènement existants sont conservés.

## Matériaux de couverture

### *Couverture de toiture*

Un seul matériau de couverture est admis pour l'ensemble des volumes disposés sur une même propriété. Le matériau de couverture des toitures peut être :

- la tuile de terre cuite ou de béton de teinte gris foncé, brun noir ou noire;
- l'ardoise naturelle;
- l'ardoise artificielle de teinte foncée;
- le zinc.

Tout autre composant de toiture présentant un aspect pouvant être assimilé à ces matériaux est éventuellement admis.

Pour la tuile, le relief d'une tuile ou d'un module comprenant plusieurs tuiles a un dessin marquant des creux verticaux et non horizontaux.

La dimension des modules de toiture est proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale caractérisés par un format rectangulaire de proportion variant dans un rapport de 1,5 à 2.

Toutefois, le matériau de couverture peut, éventuellement, être différent :

- pour les toitures plates, on admet un revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc de teinte gris moyen à gris foncé et de texture mate ou le verre;

- pour les versants supérieurs à 150 m<sup>2</sup>, on admet un élément ondulé de teinte foncée et de texture mate ou des éléments profilés en métal (zinc ou acier traité) de ton noir, gris anthracite ou bleu foncé et de texture mate;
- pour les verrières de toiture, les serres, les capteurs solaires et les autres éléments vitrés de toiture, les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture. Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, leur utilisation peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics;
- pour les souches de cheminées, elles peuvent être revêtues de bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte identique à celle du matériau de couverture;
- pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle, la tôle de teinte foncée et de texture mate ou le verre.

Une attention particulière est portée à la description technique relative à la matité des matériaux de type "tôle".

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent entre elles et avec celles des volumes voisins qu'ils soient implantés dans la même aire ou dans une aire ou sous-aire proche.

### *Transformation*

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent avec celles du volume ancien en cas de transformation.

## **Baies et ouvertures**

### *Composition des façades*

Les volumes présentent des façades à rue dont l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale. Les baies des façades et des pignons à rue totalisent une surface maximum de 60 % par rapport aux élévations, en ce non compris les toitures. Les façades non visibles depuis la voirie peuvent comporter des baies de rez-de-chaussée présentant une allure différente.

Pour les volumes principaux, les façades à rue aveugles et les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage sont évitées. Les pignons à rue aveugles sont autorisés.

### *Menuiseries*

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour chacun des éléments et l'ensemble de la façade, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;
- soit d'une des couleurs suivantes : bleu foncé, vert foncé, bordeaux foncé, brun foncé;
- soit en teinte du bois naturel.

La vitrerie est traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.

### *Transformations*

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles relatives à la composition des façades et aux menuiseries définies ci-dessus.

Lors de la transformation d'un immeuble d'architecture traditionnelle caractérisé par des baies simples présentant un rapport hauteur/largeur compris entre 1 et 2,5, les trumeaux sont maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution peut être imposée.

## 5 AIRE DIFFERENCIEE RURALE

### CARACTERISTIQUES ET OPTIONS URBANISTIQUES RELATIVES A L' AIRE DIFFERENCIEE RURALE

#### *Principales caractéristiques*

Cette aire couvre la zone agricole et la zone forestière du plan de secteur ainsi que les zones d'espaces verts et les zones d'extraction désaffectées.

#### *Options urbanistiques*

L'aire différenciée rurale est une zone dont il faut protéger le caractère paysager et naturel ainsi que renforcer le caractère des hameaux.

Ceci se traduira notamment :

- en évitant l'implantation de nouvelles constructions en ligne de crête (directive 2.3.4);
- en privilégiant le groupement des bâtiments et des installations à moins de 300 mètres des noyaux d'habitat existants plutôt que leur dispersion;
- en privilégiant l'édification des nouvelles bâtisses soit à moins de 300 mètres des zones urbanisables, soit adossées à un massif boisé, soit en extension d'une exploitation existante ou d'un milieu bâti ponctuel dans l'espace rural;
- en ménageant entre les constructions des ouvertures visuelles depuis l'espace public vers le paysage;
- en promouvant la plantation de haies d'essences régionales et la conservation les anciennes haies existantes par une implantation judicieuse des bâtiments et par l'aménagement de leurs abords;
- en utilisant les plantations comme élément de valorisation et/ou de composition des sites paysagers.

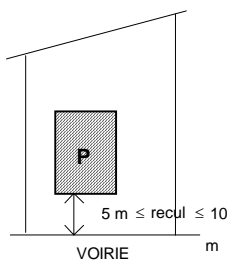
### PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

#### Implantation

L'implantation des volumes se fait en fonction des lignes de force du paysage ou des lignes dominantes de la silhouette du bâti.

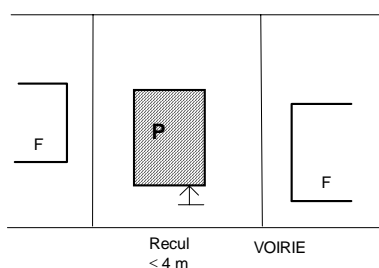
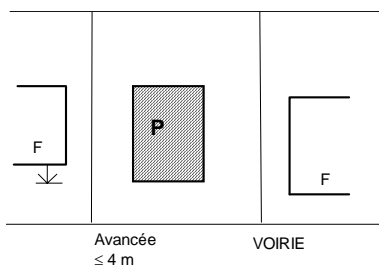
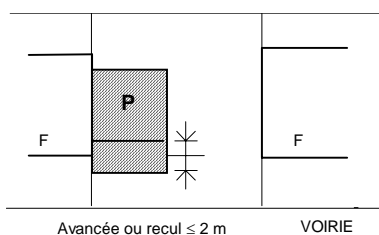
Les volumes sont implantés en respectant la pente du terrain pour éviter les remblais et les déblais artificiels; l'implantation se fait de préférence parallèlement aux courbes de niveau du relief naturel. L'implantation en ligne de crête est évitée.

#### *Volume principal*



La façade principale du volume principal est implantée :

- soit parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement, sur celui-ci ou avec une marge de recul supérieure à 5 mètres et inférieure à 10 mètres,
- soit parallèlement aux courbes de niveau avec une marge de recul par rapport à l'alignement supérieure à 5 mètres et inférieure à 10 mètres,
- soit en extension d'une exploitation existante ou d'une construction isolée dans l'espace rural.



S'il existe un *front de bâtisse continu* sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée dans le prolongement de ce front de bâtisse ou avec une marge d'avancée ou de recul de 2 mètres maximum.

S'il existe un *front de bâtisse brisé* (façades en reculs différents) sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée :

- soit dans le prolongement d'une des deux façades voisines parallèlement ou perpendiculairement à celle-ci,
- soit entre les façades voisines, parallèlement ou perpendiculairement à celles-ci, avec une marge d'avancée ou de recul de 4 mètres maximum par rapport à celles-ci.

L'implantation de plusieurs constructions sous forme de *cour* est autorisée moyennant l'implantation des bâtiments à rue :

- soit sur l'alignement ou avec une marge de recul supérieure à 5 mètres et inférieure à 10 mètres, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci,
- soit parallèlement aux courbes de niveau avec une marge de recul par rapport à l'alignement supérieure à 5 mètres et inférieure à 10.

Dans l'aire de protection du paysage (indiquée en hachuré sur la carte des aires et sous-aires différenciées), la façade principale du volume principal est limitée à 300 m<sup>2</sup>.

### *Volumes secondaires*

Le ou les volumes secondaires éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement au volume principal sans en compromettre la volumétrie.

Les volumes secondaires attenants à la façade principale n'en altèrent pas la composition et n'occupent pas plus d'un tiers de la largeur de celle-ci.

### *Volumes annexes*

Le ou les volumes annexes éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'ensemble formé par le volume principal et ses éventuels volumes secondaires, sauf dans le cas décrit ci-après d'une implantation contre un mur mitoyen (*mitoyenneté*).

Les *volumes annexes non complémentaires* ont une superficie au sol limitée à 300 m<sup>2</sup> maximum. Toutefois, la superficie au sol des bâtiments à usage agricole est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

La superficie au sol des *volumes annexes complémentaires à une habitation* est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

Les *volumes annexes complémentaires à une activité et affectés au logement* ont une superficie au sol limitée à 120 m<sup>2</sup>.

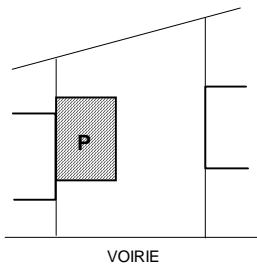
Les volumes annexes à usage limité d'abri de jardin et les serres de moins de 20 m<sup>2</sup> sont autorisés à condition d'être implantés à proximité du volume principal ou secondaire.

Dans l'aire de protection du paysage, la superficie au sol des volumes secondaires et annexes est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

### *Refuges de chasse et de pêche*

Les *refuges de chasse et de pêche* sont autorisés à condition de correspondre à la circulaire ministérielle du 9 mars 1995<sup>8</sup> et d'être implantés dans un environnement végétal qui les dissimule.

### **Mitoyenneté**



S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale de propriété, le volume principal d'habitation ou d'activité joint totalement ou partiellement un de ces murs au moins selon les règles relatives au front de bâtisse. Cette jonction peut également s'effectuer par l'intermédiaire d'un nouveau volume secondaire latéral.

Le volume principal est implanté de manière à conserver la visibilité de la façade principale du volume d'habitation depuis la voirie.

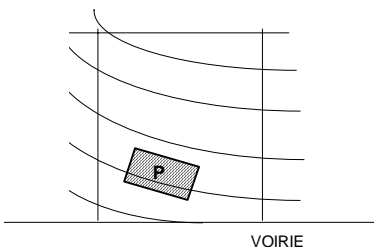
S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale ou arrière de propriété, les volumes annexes peuvent s'adosser à un de ces murs.

### **Relief du sol**

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol. Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

A cet effet, les documents de demande de permis d'urbanisme sont très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

### *Terrain en pente*



Si le terrain présente une pente supérieure à 5% avec des courbes de niveau obliques par rapport à l'alignement, l'implantation du volume principal peut se faire parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement. La mesure est considérée depuis le point le plus rapproché du volume principal.

La reprise de mitoyenneté reste obligatoire dans ce cas.

L'implantation en ligne de crête est évitée.

<sup>8</sup> Moniteur belge du 25 juin 1995

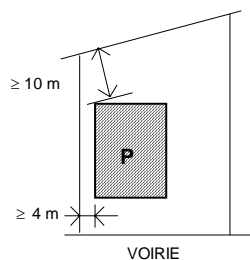


## Autres prescriptions

### Garages à rue

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Si la configuration du terrain ne le permet pas, la rampe d'accès présente une pente maximum de 4 % sur les 10 premiers mètres de la zone de recul.

### Marges de recul



La marge de recul latéral pour tout ou partie des bâtiments non mitoyens est d'au moins 4 mètres.

La marge de recul arrière des volumes principaux et secondaires est d'au moins 10 mètres.

La marge de recul arrière des volumes annexes a au moins 2 mètres s'ils ne sont pas implantés contre un des éventuels murs voisins construits sur la limite arrière de propriété.

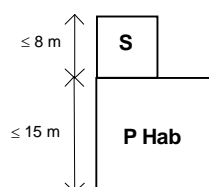
### Occupation de la parcelle

De manière générale, on évitera un développement de façades trop important, celui-ci ne pouvant dépasser 20 mètres de long.

### Découpage parcellaire

Dans le cas de division d'un bien, on veille à adapter le découpage parcellaire à la topographie pour tenir compte du relief naturel et maintenir la végétation. (...) (...)

### Profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes



La *profondeur des volumes principaux d'habitation* ne peut excéder 15 mètres à compter à partir de la façade principale.

La *profondeur des volumes principaux d'activité*, notamment les bâtiments à usage agricole, ne peut excéder 20 mètres à compter à partir de la façade principale.

La *profondeur des volumes secondaires et des volumes annexes complémentaires* n'excède pas 8 mètres, sauf dans le cas d'une annexe complémentaire affectée au logement, pour laquelle la profondeur est limitée à 12 mètres, ou dans le cas d'un bâtiment d'exploitation agricole pour lequel la profondeur est limitée à 20 mètres.

La *profondeur des volumes annexes non complémentaires* n'excède pas 15 mètres.

### Aménagements des abords des constructions

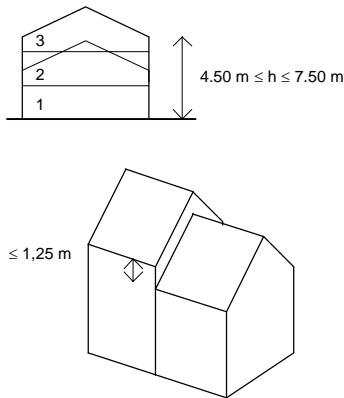
La commune peut imposer la réalisation d'une clôture minérale ou végétale de manière à assurer l'insertion paysagère des constructions et des installations envisagées.

Les clôtures végétales sont constituées de haies d'essences régionales.

Dans l'aire de protection du paysage, l'implantation et le traitement des abords devront maintenir un maximum de végétaux existants et ménager des ouvertures visuelles sur le paysage.

## Hauteur

### Volume principal



La hauteur sous gouttières d'un volume principal d'habitation ou d'activité a un maximum de 7,5 mètres et un minimum de 4,5 mètres. Ceci permet de réaliser au maximum trois niveaux dont un partiellement engagé dans la toiture. Cette hauteur est calculée entre le niveau moyen du sol (le niveau naturel étant éventuellement modifié) et le niveau moyen de la gouttière la plus haute.

Dans l'aire de protection du paysage, la hauteur sous gouttières d'un volume principal a un maximum de 4,50 mètres.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux voisins ne peut excéder 1,25 mètre.

Si la différence de hauteur entre les volumes voisins situés de part et d'autre du volume à construire est supérieure à 2,50 mètres, ce dernier doit avoir une hauteur qui s'harmonise avec les précédents.

### Volumes secondaires et annexes

La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure d'au moins 20 % à la hauteur sous gouttières du volume principal auquel ils se réfèrent.

### Murs séparatifs de clôture

La hauteur des murs séparatifs de clôture est de 2 mètres maximum, sauf dans l'aire de protection du paysage où elle est de 1,20 mètres maximum.

## Toitures

### Versants et faîtage

Les volumes principaux comprennent une toiture à deux versants droits de même inclinaison.

Les toitures à deux versants droits dont la superficie totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup> peuvent comprendre des croupettes.

Les volumes secondaires éventuels comprennent une toiture en pente d'un ou de deux versants. Les volumes secondaires peuvent comporter une toiture plate dans les cas suivants :

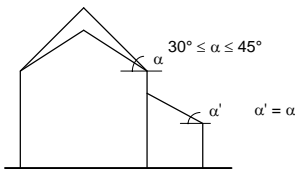
- soit ils ont une superficie au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et ils servent d'articulation entre différents volumes,
- soit ils sont situés, par rapport à la voirie, à l'arrière du volume principal auquel ils se réfèrent.

Les volumes annexes éventuels comprennent une toiture à un ou deux versants.

Les versants de chacune des toitures des volumes principaux, secondaires et annexes sont de même longueur de pente ou éventuellement de longueur inégale, le rapport des versants étant compris entre 1 et 1,5.

Le faîte de la toiture du volume principal est préférentiellement parallèle aux courbes de niveau ou parallèle aux faîtes des volumes existants dans le cas d'un groupe de constructions.

### Pentes



Les toitures ont une pente continue comprise entre 30 et 45°.

L'inclinaison de la toiture du volume principal est parallèle à celle des volumes principaux voisins s'ils présentent des versants compris entre 30 et 45°.

Dans le cas des toitures à deux versants droits totalisant une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la pente peut être comprise entre 25 et 45°. Toutefois la hauteur de la toiture doit être inférieure ou égale à la hauteur sous gouttière.

La pente éventuelle des toitures des volumes secondaires est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils s'articulent. Toutefois la pente des volumes secondaires du type véranda est d'au moins 20°.

La pente des volumes annexes est identique à celle du volume principal auquel ils se réfèrent.

### Percements et éléments saillants

Les percements et les éléments saillants doivent être en relation avec l'architecture de la façade; ils sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales et ne détruiront pas la volumétrie principale.

Les percements de toiture ne peuvent excéder un vingtième de la surface de la toiture, sauf dans le cas de verrière de toiture ou de capteurs solaires.

Les verrières de toiture ne peuvent excéder un tiers de la surface de toiture.

Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, l'utilisation des verrières de toiture et des capteurs solaires peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics.

Les toitures ne comprennent ni débordements marquants, ni éléments saillants, ni d'éventuels auvents, abris, lucarnes ou tabatières rampantes portant préjudice à la volumétrie principale.

Le débordement de la toiture sur les façades ne peut excéder 15 cm; il est interdit sur les pignons.

La saillie de corniche ne peut déborder de plus de 30 cm du plan de la façade.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

### Transformation

Lors de la transformation d'un bâtiment d'architecture traditionnelle caractérisé par un volume de toiture simple (deux versants droits avec ou sans croupettes), le volume des toitures doit être conservé intégralement. Toutefois, la réalisation de percements est autorisée comme définie ci-avant.

Les croupes, croupettes et accessoires de toiture remarquables sont préservés.

## Matériaux d'élévation

### *Parement*

Toutes les maçonneries des volumes principaux, secondaires ou annexes sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous et avec le même caractère architectural, à l'exception des encadrements de baies.

Le matériau de parement des élévations est :

- la pierre naturelle (calcaire ou grès),
- la brique d'une hauteur de 5 à 9 cm, joints non compris, de teinte rouge-brun foncé ou beige-brun,
- le bloc de béton dont la hauteur est comprise entre 8 et 15 cm, joints non compris, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- l'enduit rugueux de teinte gris clair à gris moyen ou de teinte beige clair à beige moyen,
- un matériau défini ci-avant (à l'exception de la pierre naturelle) recouvert d'une peinture mate, uniforme, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- un bardage en ardoise naturelle ou artificielle,
- un bardage en bois de teinte naturelle,
- un bardage métallique de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen.

Une attention particulière est portée à la description technique relative à la matité des matériaux métalliques.

Dans le choix de ces matériaux, on tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines qu'elles soient implantées dans la même aire ou dans une aire ou sous-aire proche.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre naturelle sont obligatoirement à assises réglées horizontales.

Toutefois la combinaison de deux de ces matériaux est autorisée dans le cas où le parti architectural et/ou l'intégration au contexte environnant le justifie.

Un de ces matériaux est dominant et l'agencement des matières s'effectue par bandeaux, par ensembles ou par regroupements des encadrements de baies, de manière à structurer les élévations.

Les enduits sont exécutés dans un délai maximal d'un an à partir de la fin des travaux.

La peinture des façades dans un ton autre que ceux définis ci-avant, le chaulage et le badigeonnage des façades sont exclus.

Les murs et les parties de murs apparents construits sur la mitoyenneté sont réalisés dans le matériau de parement défini plus haut.

Pour certaines situations, les matériaux d'élévation peuvent éventuellement être différents.

Pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le verre.

## *Encadrements*

Les encadrements éventuels sont :

- soit en pierre de taille (pierre bleue sciée ou grès épincé massif),
- soit en pierre reconstituée de ton gris ou beige,
- soit en cimentage lissé de ton naturel ou peint en gris ou en beige,
- soit en brique du même type que celle des façades.

Les encadrements en bois de ton naturel sont autorisés pour les parements en bois naturel uniquement.

Les encadrements en métal sont autorisés pour les parements en métal.

Leur ton doit être harmonisé avec celui des parements. Le profil des encadrements est semblable à celui de l'architecture traditionnelle locale caractérisée par des encadrements complets (sur les quatre cotés de la baie) ou sur les cotés latéraux et supérieur de la baie.

Lors de transformations, la nature et les teintes des encadrements conservent l'homogénéité de la façade concernée.

## *Murs de clôture, murs séparatifs et murs de soutènement*

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement sont choisis parmi les matériaux définis pour les parements.

Les murs séparatifs et de soutènement existants sont conservés.

## **Matériaux de couverture**

### *Couverture de toiture*

Un seul matériau de couverture est admis pour l'ensemble des volumes disposés sur une même propriété. Le matériau de couverture des toitures peut être :

- la tuile de terre cuite ou de béton de teinte gris foncé, brun noir ou noire;
- l'ardoise naturelle;
- l'ardoise artificielle de teinte foncée;
- le zinc.

Tout autre composant de toiture présentant un aspect pouvant être assimilé à ces matériaux est éventuellement admis.

Pour la tuile, le relief d'une tuile ou d'un module comprenant plusieurs tuiles a un dessin marquant des creux verticaux et non horizontaux.

La dimension des modules de toiture est proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale caractérisés par un format rectangulaire de proportion variant dans un rapport de 1,5 à 2.

Toutefois, le matériau de couverture peut, éventuellement, être différent :

- pour les toitures plates, on admet un revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc de teinte gris moyen à gris foncé et de texture mate ou le verre;
- pour les versants supérieurs à 150 m<sup>2</sup>, on admet un élément ondulé de teinte foncée et de texture mate ou des éléments profilés en métal (zinc ou acier traité) de ton noir, gris anthracite ou bleu foncé et de texture mate;
- pour les verrières de toiture, les serres, les capteurs solaires et les autres éléments vitrés de toiture, les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture. Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, leur utilisation peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics;
- pour les souches de cheminées, elles peuvent être revêtues de bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte identique à celle du matériau de couverture;
- pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle, la tôle de teinte foncée et de texture mate ou le verre.

Une attention particulière est portée à la description technique relative à la matité des matériaux de type "tôle".

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent entre elles et avec celles des volumes voisins qu'ils soient implantés dans la même aire ou dans une aire ou sous-aire proche.

### *Transformation*

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent avec celles du volume ancien en cas de transformation.

## **Baies et ouvertures**

### *Composition des façades*

Les volumes présentent des façades dont l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale.

L'effet de verticalité est obtenu par des baies dont le rapport hauteur/largeur est compris entre 1 et 2,5, par une juxtaposition de baies verticales ou par une division verticale des baies notamment par le biais de colonnes, trumeaux, montants de menuiserie. Dans le cas où le dernier niveau est partiellement engagé dans la toiture, les baies peuvent présenter un rapport hauteur/largeur compris entre 0,5 et 1. Elles sont superposées aux baies des niveaux inférieurs.

Toutefois les façades non visibles depuis la voirie peuvent comporter des baies de rez-de-chaussée présentant d'autres proportions.

Les baies inscrites dans les façades et les pignons à rue totalisent une surface maximum de 50 % par rapport aux élévations, en ce non compris les toitures. Cette prescription ne s'applique pas aux équipements communautaires pour lesquels la surface des baies totalise au maximum 60 %.

Pour les volumes principaux, les façades à rue aveugles et les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage sont évitées. Les pignons à rue aveugles sont autorisés.

### *Menuiseries*

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour chacun des éléments et l'ensemble de la façade, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;
- soit d'une des couleurs suivantes : bleu foncé, vert foncé, bordeaux foncé, brun foncé;
- soit en teinte du bois naturel.

La vitrerie est traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.

### *Transformations*

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles relatives à la composition des façades et aux menuiseries définies ci-dessus.

Lors de la transformation d'un immeuble d'architecture traditionnelle caractérisé par des baies simples présentant un rapport hauteur/largeur compris entre 1 et 2,5, les trumeaux sont maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution peut être imposée.

# **Annexes**

---



## RECUEIL D'AUTRES REGLEMENTATIONS EN MATIERE D'URBANISME

---

### CODE WALLON - CHAPITRE XVII BIS.

#### ISOLATION THERMIQUE ET VENTILATION DES BATIMENTS<sup>9</sup>

**Art. 406.** (Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux actes et travaux de construction, de reconstruction ou de transformation d'immeubles destinés au logement, d'immeubles de bureaux ou de bâtiments scolaires ou de bâtiments qui, à la suite d'une modification de leur utilisation, sont affectés à l'une ou l'autre de ces destinations.

Au sens des dispositions du présent chapitre, on entend par :

1° immeuble destiné au logement : un immeuble ou partie d'immeuble destiné à l'habitation ou à l'hébergement des personnes, à l'exception des installations mobiles;

2° immeuble de bureaux : local affecté :

a) soit aux travaux de gestion ou d'administration une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant;

b) soit à l'activité d'une profession libérale;

c) soit aux activités des entreprises de service.

Toutefois, en cas d'usage mixte, lorsque la partie de l'immeuble réservée au logement excède 30 p.c. de la totalité de la surface, les exigences relatives aux immeubles destinés au logement tels que définis au 1° du présent article sont seules applicables;

3° bâtiment scolaire : le bâtiment qui est destiné aux activités d'un établissement d'enseignement ou d'un centre psycho- médico-social et qui, pour l'exercice de ces activités, est chauffé à une température d'au moins quinze degrés centigrades.

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas lorsque le bâtiment concerné est inscrit sur la liste de sauvegarde où est classé conformément au titre II du livre V du présent Code<sup>10</sup> - AGW du 15 février 1996, art.5).

**Art. 407.** §1er.(Les immeubles destinés au logement visés à l'article 322-1 (*lire [article 406](#)*) respectent lors de leur construction les prescriptions suivantes :

1° présenter un niveau d'isolation thermique globale (valeur k) inférieur ou égal au niveau déterminé par le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions ou présenter des besoins en énergie (niveau be) de chauffage par mètre carré de plancher chauffé égaux ou inférieurs à un niveau fixé par le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions en tenant compte des apports solaires, des déperditions par transmission et par ventilation de la température sans chauffage et de l'inertie thermique du bâtiment;

---

<sup>9</sup> Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 29 février 1984.

<sup>10</sup> Lire " Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine ".

2° présenter des valeurs pour les coefficients de transmission thermique (valeur k) des parois ou partie des parois de la superficie de déperdition du bâtiment, inférieures ou égales aux valeurs déterminées par le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions.

§2. Les immeubles de bureaux et les bâtiments scolaires visés à l'article 322-1 (*lire [article 406](#)*) respectent lors de leur construction les prescriptions suivantes :

1° présenter un niveau d'isolation thermique globale (valeur k) inférieur ou égal au niveau déterminé par le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions;

2° présenter des valeurs pour les coefficients de transmission thermique (valeur k) des parois ou partie de parois de la superficie de déperdition du bâtiment inférieures ou égales aux valeurs déterminées par le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions.

§3. Les bâtiments existants qui font l'objet d'une transformation ou d'une reconstruction et deviennent par changement d'affectation, immeubles destinés au logement au sens de l'article 322-1 (*lire [article 406](#)*) respectent les prescriptions suivantes :

1° présenter un niveau d'isolation thermique globale (valeur k) inférieur ou égal au niveau déterminé par le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions;

2° présenter des valeurs pour les coefficients de transmission thermique (valeur k) des parois ou partie de parois rénovées ou transformées ou faisant l'objet d'extensions de la superficie de déperdition du bâtiment, inférieures ou égales aux valeurs déterminées par le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions.

§4. Les bâtiments existants qui font l'objet d'une transformation ou d'une reconstruction et deviennent par changement d'affectation, immeubles de bureaux ou bâtiments scolaires au sens de l'article 322-1 (*lire [article 406](#)*) respectent les prescriptions suivantes :

1° présenter un niveau d'isolation thermique globale (valeur k) inférieur ou égal au niveau déterminé par le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions;

2° présenter des valeurs pour les coefficients de transmission thermique (valeur k) des parois ou partie de parois rénovées ou transformées ou faisant l'objet d'extensions de la superficie de déperdition du bâtiment, inférieures ou égales aux valeurs déterminées par le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions.

§5. Les immeubles de logement, les immeubles de bureaux et les bâtiments scolaires existants qui font l'objet d'une transformation ou d'une reconstruction sans changement d'affectation respectent la prescription suivante : présenter des valeurs pour les coefficients de transmission thermique (valeur k) des parois ou partie de parois rénovées ou transformées ou faisant l'objet d'extensions de la superficie de déperdition du bâtiment, inférieures ou égales aux valeurs déterminées par le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions - AGW du 15 février 1996, art. 6).

**Art. 408.** (Lors de la construction d'un immeuble destiné au logement et lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux de reconstruction ou de transformation qui ont pour effet de lui faire acquérir cette destination, les prescriptions relatives au renouvellement d'air dans les bâti d'habitation que fixe la norme belge NBN D50-001 sont applicables.

Les immeubles destinés au logement, qui font l'objet de transformation ou de reconstruction sans que leur destination en soit modifiée, respectent les prescriptions relatives au renouvellement d'air dont le niveau est fixé par le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions.

Les immeubles de bureaux et les bâtiments scolaires visés à l'article 322-1 (*lire [article 406](#)*) respectent lors de leur construction, reconstruction et transformation des prescriptions relatives au renouvellement d'air dont le niveau est fixé par le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions - AGW du 15 février 1996, art. 7).

**Art. 409.** Les exigences d'économie d'énergie, telles qu'elles résultent de l'article 322, 2 (*lire [article 407](#)*), peuvent être complétées par le Ministre en vue d'éviter que la salubrité, la sécurité et la solidité des constructions ne soient compromises par ces exigences.

**Art. 410.** (Le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions désignent les agents habilités à contrôler la conformité du bâtiment aux prescriptions prévues par le présent chapitre - AGW du 15 février 1996, art. 8).

**Art. 411.** §1er. (Pour les immeubles visés à l'article 322-2, §1er (*lire [article 407, §1er](#)*), du présent chapitre, la valeur K doit être égale ou inférieure à K55 ou le niveau des besoins en énergie de chauffage par mètre carré de plancher chauffé doit être inférieur à la valeur be max. calculée selon la méthode définie dans les annexes 36 et 37 du présent Code. La valeur k maximum des parois ou partie de parois de la superficie de déperdition du bâtiment répond aux prescriptions fixées dans le tableau 2 du formulaire 1 de l'annexe 38 du présent Code.

§2. Pour les immeubles visés à l'article 322-2, §2 (*lire [article 407, §2](#)*), du présent chapitre, la valeur K doit être égale ou inférieure à K65 et la valeur k maximum des parois ou partie de parois de la superficie de déperdition du bâtiment répond aux prescriptions fixées dans le tableau 2 du formulaire 1 de l'annexe 38 du présent Code.

§3. Pour les immeubles visés à l'article 322-2, §3 (*lire [article 407, §3](#)*), du présent chapitre, la valeur K doit être égale ou inférieure à K65 et la valeur k maximum des parois ou partie de parois rénovées ou transformées ou faisant l'objet d'extensions de la superficie de déperdition du bâtiment répond aux prescriptions fixées dans le tableau 2 du formulaire 1 de l'annexe 38 du présent Code.

§4. Pour les immeubles visés à l'article 322-2, §4 (*lire [article 407, §4](#)*), du présent chapitre, la valeur K doit être égale ou inférieure à K70 et la valeur k maximum des parois ou partie de parois rénovées ou transformées ou faisant l'objet d'extensions de la superficie de déperdition du bâtiment répond aux prescriptions fixées dans le tableau 2 du formulaire 1 de l'annexe 38 du présent Code.

§5. Pour les immeubles visés à l'article 322-2, §5 (*lire [article 407, §5](#)*), du présent Code, la valeur k maximum des parois ou partie de parois de la superficie de déperdition qui font l'objet de la rénovation, de la reconstruction ou de l'extension, répond aux exigences fixées dans le tableau 2 du formulaire 2 de l'annexe 38 du présent Code.

Cette exigence s'applique aux fenêtres en cas de remplacement de châssis, et à tout élément de parois opaque de la surface de déperdition, dont la superficie rénovée est supérieure ou égale à 20 p.c. de la surface de la paroi concernée.

§6. Pour tous les immeubles visés à l'article 322-2 (*lire [article 407](#)*) du présent chapitre, les valeurs K et k sont calculées selon les normes belges NBN B62-301 et NBN B62-002, en vigueur six mois avant l'introduction de la demande de permis - AMRW du 15 février 1996, art.1er).

**Art. 412.** §1er (Les immeubles neufs destinés au logement et les immeubles transformés en logement respectent les prescriptions relatives au renouvellement d'air que fixe la norme belge NBN D50-001 applicable.

§2. Les immeubles destinés au logement qui font l'objet de transformation sans que leur destination en soit modifiée respectent les prescriptions relatives aux entrées d'air que fixe la norme belge NBN D50-001 applicable, lors du remplacement des châssis de fenêtres et portes extérieures, ainsi que lors de la transformation ou de la reconstruction de locaux.

§3. La norme belge NBN D50-001 applicable est celle en vigueur six mois avant l'introduction de la demande de permis.

§4. Les immeubles de bureaux et les bâtiments scolaires respectent lors de leur construction les prescriptions de renouvellement d'air fixées par le tableau suivant :

Type d'espace	Débit nominal (m <sup>3</sup> /h, m <sup>2</sup> )
Bureau simple	2,9
Bureau paysager	2,5
Salle de conférence	8,6
Auditoire	23
Cafétéria/Restaurant	11,5
Salle de classe	8,6
Jardin d'enfants	10,1

Les locaux sanitaires doivent être équipés d'une extraction mécanique permettant un débit nominal de 30 m<sup>3</sup>/h par appareil en cas de fonctionnement continu et de 60 m<sup>3</sup>/h en cas de fonctionnement intermittent.

Ces exigences sont appliquées sur la surface utile de plancher.

Par surface utile, on entend la partie de surface de plancher calculée sur base des dimensions intérieures, qui a directement trait à l'usage du bâtiment (non compris : la surface utilisée pour le placement des équipements techniques et la surface occupée par les accès et les circulations).

§5 Les immeubles faisant l'objet d'une transformation et devenant immeubles de bureaux ou bâtiments scolaires par changement d'affectation, respectent les prescriptions définies au §4 du présent article.

§6. Pour les immeubles de bureaux et les bâtiments scolaires faisant l'objet d'une rénovation sans changement d'affectation, les locaux pour lesquels les châssis de fenêtres sont remplacés doivent respecter les prescriptions définies au §4 du présent article, ou être équipés de dispositifs de ventilation naturelle permettant de réaliser les débits d'air spécifiés, pour des différences de pression de 2 Pa.

§7. Pour les immeubles de bureaux et les bâtiments scolaires visés aux §4 et §5 du présent article, lorsque la hauteur entre le niveau le plus élevé (occupé par des bureaux ou des classes) et l'entrée principale est inférieure à 13 m, l'alimentation naturelle est autorisée pour autant que les ouvertures répondent aux spécifications suivantes :

- les exigences de débit d'air sont réalisées pour une différence de 2 Pa à travers ces ouvertures;
- les ouvertures de ventilation n'impliquent aucun risque d'effraction;
- les ouvertures de ventilation peuvent être contrôlées de manière continue ou avoir au moins trois positions entre la fermeture complète et l'ouverture totale.

Lorsque la hauteur précitée est supérieure à 13 m, la ventilation naturelle peut être réalisée pour autant que le bon fonctionnement soit démontré par une étude spécifique - AMRW du 15 février 1996, art. 2).

**Art. 413.** (Le formulaire visé à l'[article 204, 3°, f](#), qui atteste la conformité du bâtiment aux dispositions du [chapitre XVIIbis du présent titre](#) est établi conformément à l'annexe 38 du présent Code. La note de calcul des besoins en énergie de chauffage par mètre carré de plancher chauffé prévue par la même disposition est établie conformément à l'annexe 39 du présent Code - AMRW du 15 février 1996, art. 3).

## **CODE WALLON - CHAPITRE XVII<sup>TER</sup>.**

### **REGLEMENT GENERAL SUR LES BATISSES RELATIF A L'ACCESSIBILITE ET A L'USAGE DES ESPACES ET BATIMENTS OU PARTIES DE BATIMENTS OUVERTS AU PUBLIC OU A USAGE COLLECTIF PAR LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE<sup>11</sup>**

**Art. 414.** (§1er. Le présent chapitre s'applique aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'[article 84, §1er](#), et relatifs aux bâtiments, parties de bâtiments ou espaces suivants :

- 1° les immeubles destinés à l'accueil ou l'hébergement de personnes âgées ou handicapées;
- 2° les hôpitaux et cliniques;
- 3° les centres d'aide médicale, psychique, familiale et sociale;
- 4° les bâtiments et espaces destinés aux activités socio-culturelles, sportives, récréatives ou touristiques, ainsi que les plaines de jeux;
- 5° les établissements destinés à la pratique du culte, les centres funéraires et les cimetières;
- 6° les bâtiments et infrastructures scolaires, universitaires et de formation, les internats et les homes pour étudiants;
- 7° les établissements pénitentiaires et de rééducation;
- 8° les bâtiments et infrastructures où sont assurées des missions de service public, notamment les maisons communales, les cours et tribunaux et leur greffe, les bureaux de poste, les gares, les aéroports et les stations de chemin de fer, de métro et de bus, en ce compris les quais;
- 9° les banques et autres établissements financiers;
- 10° les immeubles à usage de bureaux, les commerces, centres commerciaux, hôtels, auberges, restaurants et cafés;
- 11° les parties communes, y compris les portes d'entrée de chaque logement des immeubles à logements multiples desservis par un ascenseur, les parties communes y compris les portes d'entrée de chaque logement du rez-de-chaussée des immeubles dépourvus d'ascenseur, sont assimilés aux logements, les studios, flats et kots;
- 12° les parkings d'au moins 10 emplacements et les immeubles destinés au parking;
- 13° les toilettes publiques;
- 14° les trottoirs et espaces, publics ou privés, desservant les bâtiments et infrastructures visés au présent §, ainsi que le mobilier urbain qui y est implanté.

§2. Le présent chapitre ne s'applique pas :

- 1° aux actes et travaux relatifs à des constructions existantes :
  - lorsque les actes et travaux ne constituent pas des transformations majeures;
  - lorsque la superficie accessible au public des bâtiments visés au §1er, 10°, est inférieure à 150 m<sup>2</sup>;

---

<sup>11</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999.

- lorsque les actes et travaux constituent des transformations majeures et que les cages d'ascenseur, les couloirs et les dégagements existants sur le parcours obligé des personnes à mobilité réduite, et qui ne font pas l'objet de travaux, ont une largeur inférieure à 90 centimètres ou ne permettent pas, aux changements de direction, l'installation d'une aire de manœuvre libre d'obstacles de 120 centimètres de diamètre;

- lorsque les actes et travaux ne remettent pas en cause l'accès des personnes à mobilité réduite aux diverses fonctions de l'établissement concerné et aux locaux sanitaires.

Par transformations majeures, il faut entendre des actes et travaux soit portant atteinte aux structures portantes du bâtiment ou de l'infrastructure, soit modifiant la destination de tout ou partie du bâtiment ou de l'infrastructure, soit portant extension du bâtiment ou de l'infrastructure;

2° aux travaux de renouvellement du revêtement, de conservation ou d'entretien des trottoirs et espaces publics ou privés visés au §1er, 14°;

3° lorsqu'il s'agit de biens immobiliers classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde et, en ce qui concerne les trottoirs et espaces publics, dans les périmètres d'application du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme visé au [chapitre XVII](#) du titre Ier du livre IV;

4° aux espaces destinés aux activités socio-culturelles, sportives et touristiques lorsque la spécificité de ces espaces les rendent par nature et de manière évidente et incontestable inaccessibles aux personnes à mobilité réduite - AGW du 25 janvier 2001, art. 1er).

**Art. 415.** (Les parkings doivent comporter à proximité immédiate de leur sortie ou de l'entrée du bâtiment qu'ils jouxtent un emplacement d'une largeur minimale de 3,3 mètres et un même emplacement par tranches successives de 50 emplacements. Ces emplacements sont réservés sur une surface horizontale et sont signalés.

**Art. 415/1.** (Sans préjudice de l'[article 414, §2](#), tous bâtiments, parties de bâtiments ou espaces visés à l'[article 414, §1er](#) - AGW du 25 janvier 2001, art. 2), disposent à partir de la rue et du parking, d'au moins une voie d'accès la plus directe possible dont les cheminements répondent aux conditions suivantes :

1° la surface est de préférence horizontale, dépourvue de toute marche et de tout ressaut; la largeur minimale est de 120 centimètres;

2° le revêtement est non meuble, non glissant, sans obstacle à la roue et dépourvue de trou ou de fente de plus de 1 centimètre de large;

3° les pentes : la pente transversale ou dévers est de 2 % maximum.

Lorsqu'une pente en long est nécessaire, elle est idéalement inférieure ou égale à 5 centimètres par mètre pour une longueur maximale de 10 mètres.

En cas d'impossibilité technique d'utiliser des pentes inférieures ou égales à 5 %, les pentes suivantes sont exceptionnellement tolérées et envisagées successivement dans l'ordre ci-après :

- 7 % maximum pour une longueur maximale de 5 mètres;
- 8 % maximum pour une longueur maximale de 2 mètres;
- 12 % maximum pour une longueur maximale de 50 centimètres;
- 30 % maximum pour une longueur maximale de 30 centimètres.

Une bordure de 5 cm de haut est prévue au sol, sur toute la longueur de la rampe, du côté du vide;

4° les paliers de repos : aux extrémités de ces pentes, un palier de repos horizontal pourvu d'une aire de manœuvre de 1,5 mètre est obligatoire. Une main-courante double à 75 centimètres et à 90 centimètres du sol est prévue de part et d'autre du plan incliné et du palier de repos;

5° les objets saillants : les objets saillants du type dévidoirs d'incendie, boîtes aux lettres, tablettes, qui dépassent de plus de 20 cm le mur ou le support auxquels ils sont fixés, sont pourvus latéralement d'un dispositif solide se prolongeant jusqu'au sol permettant aux personnes handicapées de la vue de détecter leur présence.

**Art. 415/2.** Toutes les portes extérieures et intérieures des locaux présentent un libre passage de 85 centimètres minimum. L'usage exclusif des portes à tambour est interdit.

La longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, est de 50 centimètres minimum.

Les sas, les couloirs et les dégagements présentent une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débattement de porte éventuel.

**Art. 415/3.** La cage d'escalier destinée au public répond aux conditions fixées ci-après :

1° les marches sont anti-dérapantes et le palier caractérisé par un changement de ton contrasté;

2° chaque escalier est équipé de chaque côté d'une main-courante solide et continue. Du côté du mur, la main-courante dépasse l'origine et l'extrémité de l'escalier de 40 centimètres et ne constitue de danger pour personne;

3° au sommet de chaque escalier, à 50 cm de la première marche, un revêtement au sol est installé en léger relief pour l'éveil à la vigilance des personnes handicapées de la vue.

**Art. 415/4.** Les niveaux des locaux et les ascenseurs éventuels sont accessibles à partir de la voie d'accès par des cheminements dont les caractéristiques répondent aux conditions fixées aux [articles 415/1 et 415/2](#).

**Art. 415/5.** Les niveaux des locaux qui ne peuvent être atteints par les pentes prévues à l'[article 415/1](#), sont accessibles, sans avoir recours à l'aide d'un tiers, par au moins un ascenseur ou par un élévateur à plate-forme dont les caractéristiques répondent aux conditions suivantes :

1° les systèmes d'appel et de commande sont perceptibles par toutes personnes handicapées, à l'aide de dispositifs lumineux et vocaux, si nécessaire;

2° le bouton d'appel est situé entre 80 et 95 centimètres du sol; une aire de manœuvre de 1,5 mètre libre de tout obstacle, débattement de porte éventuel compris, est disponible face au bouton d'appel;

3° la profondeur de la cabine éventuelle, face à la porte, et à chaque étage, est de 140 centimètres minimum;

4° la largeur de la cabine éventuelle est de 110 centimètres minimum;

5° la porte éventuelle, automatique et coulissante, présente un libre passage de 90 centimètres minimum;

6° l'ascenseur ou l'élévateur n'est pas verrouillé, sans préjudice de l'application des règles de sécurité;

7° une double série de boutons de commande est prévue : la première série, à hauteur habituelle, comporte des inscriptions en braille et les touches ne sont pas du type digital; la deuxième série ainsi que le téléphone éventuel, sont disposés horizontalement à une hauteur comprise entre 85 et 90 centimètres du sol. Les boutons mesurent minimum 3 cm. Le téléphone est muni d'un dispositif visuel signalant aux personnes sourdes qu'un interlocuteur est à l'écoute;

8° pour des raisons de sécurité à l'égard des enfants, le bouton " STOP " se situe à 130 centimètres du sol;

9° l'ascenseur est réglé pour que sa mise à niveau s'effectue parfaitement de plain-pied;

10° un signal auditif et lumineux indique le passage d'un étage.

Le présent article n'est pas applicable aux cafés, restaurants et commerces dont au moins un niveau est accessible selon les conditions fixées aux [articles 415/1 et 415/2](#), et qui disposent à ce niveau des divers services et fonctions spécifiques à l'établissement et des toilettes éventuelles.

**Art. 415/6.** Les locaux à guichets disposent au moins d'un guichet équipé d'une tablette dont la face inférieure est au moins à 75 centimètres du sol et la face supérieure au plus à 80 centimètres du sol; la profondeur libre sous la tablette est d'au moins 60 centimètres.

A défaut, un local d'accueil, accessible selon les conditions fixées aux [articles 415/1 et 415/2](#) est prévu.

**Art. 415/7.** Les bâtiments cités à l'[article 414](#) qui disposent d'un système d'information interne par haut-parleurs, doivent pouvoir rendre visuels les messages diffusés. De plus leur système sonore d'alerte doit être doublé d'un signal lumineux.

**Art. 415/8.** Lorsque des boîtes aux lettres sont mises à la disposition du public, l'ouverture se situe à une hauteur comprise entre 85 cm et 90 cm du sol.

**Art. 415/9.** Lorsque des téléphones ou des distributeurs automatiques sont mis à la disposition du public, au moins un appareil répond aux caractéristiques suivantes :

- 1° s'il est posé sur un socle, le niveau de celui-ci est rattrapé par les pentes prévues à l'[article 415/1](#) du présent arrêté;
- 2° s'il faut franchir une porte pour atteindre l'appareil, elle laisse un libre passage de 85 centimètres minimum, descend jusqu'au sol et est à battant unique, à moins qu'un dispositif d'entraînement automatique des 2 battants n'en permette l'ouverture simultanée;
- 3° si l'accès à l'appareil nécessite la possession d'une carte individuelle à code, la serrure magnétique se situe à une hauteur comprise entre 80 et 95 centimètres du sol;
- 4° aucun siège n'est fixé devant l'appareil;
- 5° l'appareil présente par-dessous un espace dégagé d'au moins 60 centimètres de profondeur et est posé sur une tablette dont la face inférieure est au moins à 75 centimètres du sol et la face supérieure, au plus à 80 centimètres du sol. La largeur de la tablette répartie de part et d'autre de l'axe de l'appareil, est de 50 centimètres minimum. La tablette dépasse la face de l'appareil de 15 centimètres au moins, de 20 centimètres au plus;
- 6° le dispositif le plus haut à manipuler ne dépasse pas de plus de 50 centimètres la face supérieure de la tablette :
- 7° si un clavier numérique est utilisé, les chiffres " 1 à 9 " y sont disposés en carré, alignés de gauche à droite; le chiffre " 5 ", central, est pourvu d'un repère en relief; la touche " zéro " se situe sous celle du " 8 ";
- 8° les informations qui s'affichent sont doublées d'une synthèse vocale.

**Art. 415/10.** Là où des toilettes sont prévues, au moins une cabine W.C. mesure minimum (150 centimètres sur 150 centimètres - AGW du 25 janvier 2001, art. 3). Cette cabine accessible sans verrouillage de l'extérieur ne doit pas être strictement réservée. Un espace libre de tout obstacle, d'au moins 1,1 mètre de large est prévu d'un côté de l'axe de la cuvette et est situé dans l'axe de la porte.

La hauteur du siège est à 50 centimètres du sol; si un socle est utilisé pour sa mise à hauteur, celui-ci ne dépasse pas le profil de la cuvette.

Des poignées rabattables indépendamment l'une de l'autre sont prévues à 35 centimètres de l'axe de la cuvette. Ces poignées sont situées à 80 centimètres du sol et ont une longueur de 90 centimètres.



La porte de la cabine W.C. s'ouvre vers l'extérieur. Elle est munie à l'intérieur d'une lisse horizontale fixée à 90 centimètres du sol.

Dans les locaux sanitaires et en dehors de la cabine W.C. adaptée, au moins un lavabo présente par-dessous un passage libre de 60 centimètres de profondeur minimum. Le bord supérieur du lavabo est situé au maximum à 80 centimètres du sol.

**Art. 415/11.** Lorsque des salles de bain sont mises à la disposition du public, au moins une salle de bain accessible et une salle de bain supplémentaire par tranches successives de 50 salles de bains, répond aux caractéristiques suivantes :

1° une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débatement de porte est prévue à l'intérieur de la salle de bain;

2° une aire d'approche de 80 centimètres de large est prévue le long de la baignoire;

3° la hauteur supérieure du bord de la baignoire se situe à 50 centimètres du sol; une plage de transfert de 60 centimètres, horizontale, est prévue en tête de baignoire. Une barre horizontale de 80 centimètres de long est fixée au mur latéral à 70 centimètres du sol, près de la plage de transfert. Sous la baignoire, un espace libre de 14 centimètres de haut et de 1,1 mètre de large est prévu pour permettre l'usage éventuel d'un lève-personne.

**Art. 415/12.** Lorsque des douches sont mises à la disposition du public, au moins une cabine de couche accessible et une cabine supplémentaire par tranches successives de 50 cabines, répond aux caractéristiques suivantes :

1° une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débatement de porte est prévue dans la pièce de couche;

2° le sol, en pente douce, permet l'évacuation des eaux sans avoir recours à un bac de douche;

3° un siège rabattable, conçu dans un matériau antidérapant tout en permettant l'écoulement facile de l'eau, est fixé à 50 centimètres du sol. Le siège rabattable doit avoir des dimensions minimales de 40 centimètres de profondeur et 40 centimètres de largeur;

4° des poignées rabattables indépendamment l'une de l'autre sont prévues à 35 centimètres de l'axe du siège. Ces poignées sont situées à 80 centimètres du sol et mesurent 90 centimètres de long.

**Art. 415/13.** Lorsque des cabines de déshabillage sont mises à la disposition du public, au moins une cabine accessible et une cabine supplémentaire par tranches successives de 50 cabines, répond aux caractéristiques suivantes :

1° une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débatement de porte est prévue dans la cabine;

2° un siège rabattable est fixé à 50 centimètres du sol.

**Art. 415/14.** Lorsque des sièges fixes sont mis à la disposition du public, un espace dégagé de 130 centimètres sur 80 centimètres minimum, est prévu. Un même espace supplémentaire est prévu par tranches successives de 50 sièges. Ces espaces sont accessibles à partir d'une aire de rotation libre de 1,5 mètre minimum.

**Art. 415/15.** Lorsque des chambres sont mises à disposition du public, une chambre au moins et une même chambre supplémentaire par tranches successives de 50 chambres, présente un cheminement libre de 90 centimètres autour du mobilier. Ce cheminement donne accès aux différents fonctions et à une aire de rotation de 1,5 mètre minimum prévue hors débatement des portes.

Les W.C., les lavabos et les salles de bain ou douches jouxtant immédiatement ces chambres, répondent aux conditions prévues aux [articles 415/10, 415/11 et 415/12](#).

De plus, dans les établissements de plus de 50 chambres, au moins une salle de bain supplémentaire, isolée et communautaire répond aux conditions de l'[article 415/11](#).

**Art. 415/16.** (Les trottoirs, espaces et mobilier visés à l'[article 414, §1er, 14°](#) - AGW du 25 janvier 2001, art. 4) répondent aux caractéristiques suivantes :

1° un cheminement permanent est libre de tout obstacle sur une largeur minimale de 1,5 mètre et sur une hauteur minimale de 2,2 mètres mesurée à partir du sol. (La pente transversale de ce cheminement ne dépasse pas 2 centimètres par mètre - AGW du 25 janvier 2001, art. 5);

2° au droit d'un obstacle dont la longueur ne dépasse pas 50 centimètres, la largeur minimale peut être réduite à 1,2 mètre pour autant qu'aucun autre obstacle ne soit présent à moins de 1,5 mètre;

3° si le cheminement est établi en trottoir, le niveau de celui-ci est rattrapé à partir de la chaussée par les pentes prévues à l'[article 415/1](#);

4° si des potelets sont utilisés pour contenir le stationnement illicite des véhicules, par exemple, ils mesurent au moins un mètre, sont de teinte contrastée par rapport à l'environnement immédiat, dépourvus d'arêtes vives, et distants d'au moins 85 centimètres. Ils ne sont pas reliés entre eux;

5° les dispositifs saillants, telles les boîtes aux lettres et les téléphones, qui dépassent de plus de 20 centimètres leur support doivent être munis latéralement et jusqu'au sol de dispositifs solides permettant d'être détectés par les personnes handicapées de la vue;

6° le mobilier et des dispositifs publics tels que guichets, boîtes aux lettres, téléphones, distributeurs, sanisettes et abris d'attente, répondent respectivement aux conditions fixées aux [articles 415/6](#), [415/8](#), [415/9](#), [415/10](#) et [415/14](#);

7° les portes de garage des immeubles implantés sur l'alignement seront du type (non débordantes - AGW du 25 janvier 2001, art. 6) - AGW du 20 mai 1999, art. 1er).

**CODE WALLON - CHAPITRE XVIIQUINQUIES.**  
**REGLEMENT GENERAL D'URBANISME RELATIF AUX ENSEIGNES**  
**ET AUX DISPOSITIFS DE PUBLICITE**

**Art. 431.** Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux enseignes et aux dispositifs de publicité à fixer sur un bien immobilier, à incorporer à celui-ci, à ancrer au sol ou dont l'appui au soi assure la stabilité et qui sont visibles depuis la voie publique.

**Art. 432.** Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux dispositifs de publicité :

1° destinés à recevoir exclusivement des affiches apposées en exécution du présent Code<sup>12</sup> ou d'autres dispositions législatives;

2° apposés sur un bien immobilier pour en annoncer la mise en vente ou en location;

3° destinés à informer des projets de construction, de reconstruction ou de transformation d'un bien immobilier, à condition qu'ils soient placés sur ce dernier;

4° placés à l'occasion d'une manifestation occasionnelle et temporaire d'ordre culturel, religieux, sportif ou récréatif, à condition qu'ils soient placés au plus tôt 21 jours avant la manifestation et qu'ils soient enlevés au plus tard le huitième jour qui en suit l'expiration;

5° destinés à informer les usagers de la route de la présence de lieux ou d'activités de tourisme;

6° placés par l'administration communale sur le domaine public et destinés à l'affichage libre ainsi qu'aux informations d'intérêt général;

7° placés sur le domaine public et intégrés au mobilier urbain.

**Art. 433.** Les enseignes et les dispositifs de publicité sont interdits sur les édifices publics affectés à l'exercice du culte.

**Art. 434.** Les dispositifs de publicité sont interdits :

1° dans les zones visées aux articles 177 à 179 (*lire [articles 36, 37 et 39](#)*) et dans les réserves naturelles telles que définies par la [loi du 12 juillet 1973](#) sur la conservation de la nature;

2° sur les biens immobiliers qui, selon le cas :

a) sont classés ou auxquels les effets du classement s'appliquent provisoirement, en vertu de la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites;

b) sont inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés ou auxquels les effets du classement s'appliquent provisoirement, en vertu du décret du 17 juillet 1987 relatif à la protection du patrimoine culturel immobilier de la Communauté française;

3° sur les voies de communication touristiques désignées par l'Exécutif;

4° sur les toitures et sur les murs gouttereaux de tout immeuble;

5° sur tout bien immobilier déclaré insalubre, conformément aux dispositions du [Code du logement](#).

---

<sup>12</sup> Lire " Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine ".

**Art. 435.** Nul ne peut, sans un permis de bâtir, fixer une enseigne ou un dispositif de publicité sur un bâtiment, une installation ou un ouvrage existant, ou l'y incorporer.

L'alinéa 1er ne s'applique pas au placement, sur le domaine de la voirie publique, des dispositifs d'affichage et de publicité visés à l'article 192, 3°, f (*lire [article 262, 12°, j](#)*).

**Art. 436.** Le Ministre de la Région wallonne qui a l'aménagement du territoire dans ses attributions, dénommé ci-après le Ministre, arrête la composition du dossier de demande de permis relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

**Art. 437.** Le Ministre arrête les caractéristiques auxquelles se conforment les enseignes à établir :

1° dans les zones visées aux articles 177 à 179 (*lire [articles 36, 37 et 39](#)*) et dans les réserves naturelles telles que définies par la [loi du 12 juillet 1973](#) sur la conservation de la nature;

2° sur les biens immobiliers classés ou auxquels les effets du classement s'appliquent provisoirement, en vertu de la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites;

3° sur les monuments, dans les ensembles architecturaux et dans les sites protégés en application du décret du 17 juillet 1987 relatif à la protection du patrimoine culturel immobilier de la Communauté française.

**Art. 438.** Le Ministre arrête les caractéristiques auxquelles se conforment les enseignes et les dispositifs de publicité à établir :

1° dans un périmètre visé à l'article 309 (*lire [article 393](#)*);

2° dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 322-12 (*lire [article 417](#)*);

3° dans une zone de protection, telle que définie par le décret du 17 juillet 1987 relatif à la protection du patrimoine culturel immobilier de la Communauté française;

4° dans un périmètre de rénovation urbaine fixé en application de l'[arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 décembre 1985](#) relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine;

5° dans les zones d'habitat d'intérêt culturel, historique ou esthétique;

6° dans les agglomérations situées dans les limites d'un parc naturel créé en application du [décret du 16 juillet 1985](#) relatif aux parcs naturels;

7° dans les zones noyaux des zones de protection spéciale désignées par l'Exécutif en application de la [directive 79/409](#) de la Communauté économique européenne relative à la protection des oiseaux sauvages.

**Art. 439.** Les enseignes peuvent être établies :

1° sur les pignons ou façades visibles depuis la voie publique, pour autant qu'elles n'en masquent aucune baie existante;

2° sur les versants des toitures visibles depuis la voie publique, pour autant que le niveau supérieur de l'enseigne n'excède pas le niveau du faite;

3° (sur les toitures plates, pour autant que leur hauteur n'excède pas un sixième de la hauteur de la façade et au maximum 3 mètres; ce maximum est de 6 mètres lorsqu'elles sont réalisées au moyen de lettres ou de signes découpés et sans panneaux de fond - AERW du 6 septembre 1991, art. 1er);

4° (au sol, pour autant que le niveau supérieur de l'enseigne n'excède pas 5,50 mètres; ce maximum est de 18 mètres lorsqu'elles se situent dans les zones visées aux articles 172 et 174 (*lire [articles 28 et 30](#)*) - AERW du 6 septembre 1991, art. 2).

**Art. 440.** Les dispositifs de publicité peuvent être établis :

1° sur les pignons des bâtiments, pour autant que :

a) ces pignons ne comprennent pas plus de deux baies;

b) ces dispositifs se situent dans un plan parallèle à celui du pignon concerné et n'en masquent pas les baies existantes;

c) les bords de ces dispositifs se situent sous le niveau des gouttières et à plus de 0,60 mètre tant du niveau du sol que des arêtes verticales du pignon concerné;

2° en étant incorporés, ancrés ou appuyés au sol, pour autant que :

a) le bord inférieur de ces dispositifs se situe à plus de 0,60 mètre du niveau du sol;

b) (le bord supérieur de ces dispositifs se situe à 5,50 mètres maximum du niveau du sol - AERW du 6 septembre 1991, art. 3);

c) une distance de 0,60 mètre soit maintenue entre deux dispositifs contigus ou entre un dispositif et un immeuble existant;

d) le soubassement de chaque dispositif et l'intervalle entre deux dispositifs contigus soient constitués d'un voligeage ajouré ou d'un lattage en treillis;

3° (par dérogation à l'article 322-29, 4° (*lire [article 434, 4°](#)*), sur les toitures, pour autant :

a) qu'ils soient réalisés au moyen de lettres ou de signes découpés et sans panneaux de fond;

b) que leur hauteur n'excède pas un dixième de la hauteur de la façade et au maximum 6 mètres;

c) qu'ils se situent dans un périmètre arrêté par l'Exécutif - AERW du 6 septembre 1991, art. 4).